

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari



OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 30/2002 del R.E.



G.E.: *dott.ssa Silvia Cocco*

C.T.U.: *geom. Floris Gianluca*

Rinvio Udienza: 08/06/2023 (ore 10.45)

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione, con incarico del 14.12.2022, il sottoscritto Gianluca Floris, nato a Cagliari il 13 Marzo 1968, geometra libero professionista con studio in Cagliari, al n. 4 della Via R. Bacone, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n. 2266 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

effettuare un aggiornamento della stima dei seguenti beni:

Lotto 1: piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da appezzamento di terreno con entrostanti cinque serre in ferro vetro, un fabbricato rurale ad uso lavorazione prodotti, un locale per gruppo elettrogeno ed un vascone per accumulo acqua, censito al C.T. di Sestu al Foglio 10 con i Mappali 48, 69, 73, 74, 78 e 79.

Lotto 2: piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da appezzamento di terreno con entrostanti nove serre in ferro vetro, un ombriario, un fabbricato rurale ad uso abitazione, un fabbricato rurale ad uso lavorazione prodotti e vano d'appoggio, un fabbricato rurale ad uso deposito macchine ed attrezzi, un fabbricato rurale ad uso cabina gruppo elettrogeno ed un vascone per accumulo acqua, censito al Catasto

Terreni di Decimoputzu al Foglio 24 con i Mappali 45, 122, 256 (ex 46/a), 257 (ex 46/b), 258 (ex 46/c), 259 (ex 177 parte) e 261 (ex 43 parte)

Lotto 3: piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da appezzamento di terreno con entrostanti una serra in ferro vetro e cinque ombriari, distinta nel Catasto Terreni DI Decimomannu al Foglio 9 con i Mappali 115 (ex



3/b), 224 (ex 66/d), 108 (ex 2/a), 215 (ex 64/c), 110 (ex 2/c), 216 (ex 64/f), 221 (ex 66/a), 222 (ex 66/b), 225 (ex 66/e), 114 (ex 3/a), 111 (ex 2/d) e 211 (ex 64/a)

Lotto 4: piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da appezzamento di terreno con entrostanti sei serre in ferro vetro, tre serre in ferro plastica, due ombrari, un fabbricato rurale ad uso lavorazione prodotti, un fabbricato rurale ad uso abitazione ed un vascone per accumulo acqua, distinta nel Catasto Terreni di San Sperate al Foglio 19 con i Mappali 293 (ex 129/a), 297 (ex 129/e) e 312 (ex 135/a).

Lotto 5: piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da appezzamento di terreno con entrostanti una serra in struttura lignea ed un fabbricato rurale ad uso deposito attrezzi, censito nel Catasto Terreni di San Sperate al Foglio 12 Mappale 6

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 30 marzo 2023 lo scrivente ha fissato l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio, alla presenza del Sig. _____ fissando per il giorno 11 aprile 2023 il sopralluogo per una prima ricognizione dei luoghi in presenza del custode IVG _____ per poi proseguire le operazioni peritali in date successive e concordate con il Sig _____

Nota bene

Come da dichiarazioni rese dal Sig. _____ si precisa quanto segue:
il compendio in esame, attualmente risulta condotto dalla ditta _____ avente titolo di proprietà per i lotti n° 1 e n° 2 e un contratto di comodato a tempo indeterminato per gli altri lotti, attualmente di proprietà degli eredi _____ nella quota di $\frac{1}{2}$ e _____ nella quota di $\frac{1}{2}$.

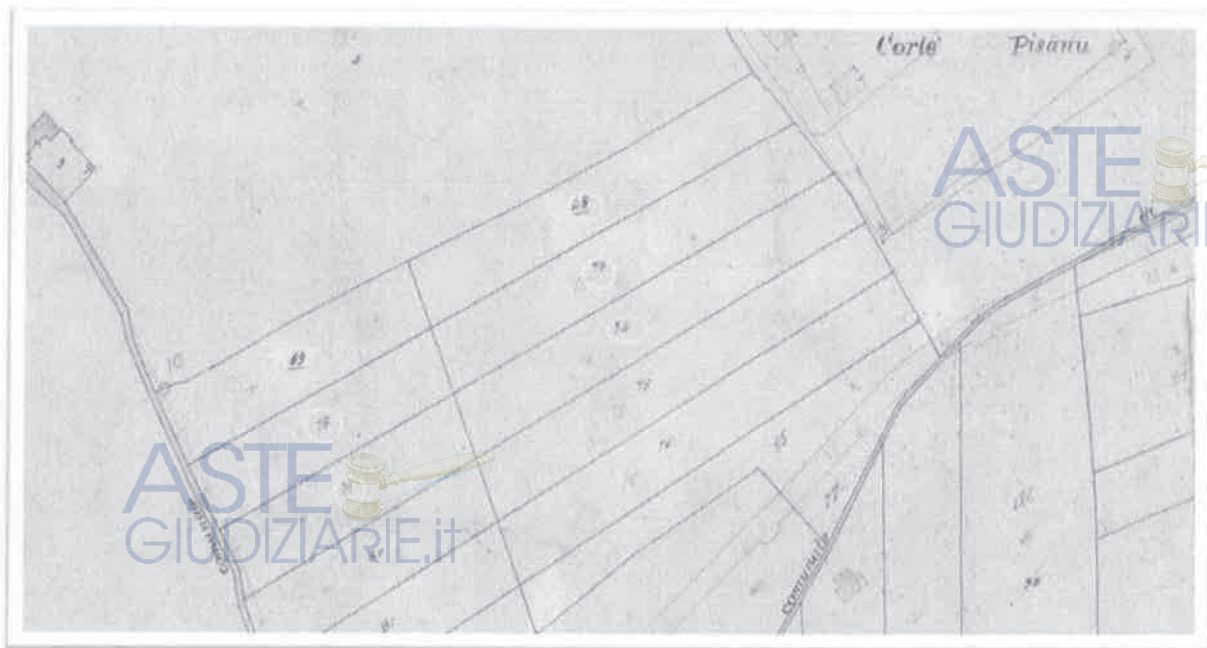
Lotto n. 1

Dati catastali oggetto di incarico :

Censito al C.T. di Sestu al Foglio 10 con i Mappali 48, 69, 73, 74, 78 e 79.

Nella figura sottostante vengono individuate nello stralcio di mappa del F. 10 del Comune di Sestu le particelle di cui sopra.





Si fa rilevare che le particelle catastali (oggetto dell'incarico) hanno subito variazioni di identificativo e di consistenza a seguito di frazionamenti necessari per l'inserimento del compendio al catasto fabbricati.

Per quanto sopra esposto lo scrivente di seguito individua i nuovi identificativi catastali che alla data odierna costituiscono l'intera consistenza del **lotto n. 1**

Identificativi catastali aggiornati.

Comune di Sestu (CA), località "Corte Pisanu", immobili distinti nel Catasto terreni al foglio 10, particelle:

413, 419, 404, 409, 408, 292, 295, 415, 421, 79 oltre al sedime dei manufatti costituite dai mappali:

400, 422, 420, 401, 402, 411, 412, e censiti al catasto fabbricati al foglio 10, particelle 400 sub.1, 422 sub.1, 420 sub.1, 401 sub.1, 402 sub.1, 411sub.1, 412 sub.1.

Nella figura sottostante lo stralcio di mappa del F. 10 del Comune di Sestu aggiornato .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Descrizione dello stato dei luoghi

- Trattasi di azienda agricola in disuso (in completo stato di abbandono) ricadente nell'agro del Comune di Sestu a circa 5 km dal centro abitato, località Corte Pisanu, con ingresso principale dalla strada Provinciale n. 4 mediante cancello carrabile di collegamento alla viabilità poderale dell'azienda sopra citata, ed ingresso secondario prospiciente stradello di penetrazione agricola. L'azienda risulta completamente recintata con rete metallica sorretta da paletti in cls infissi su terreno. **La recinzione risulta divelta in molteplici punti, rendendo agevole l'intrusione di persone estranee**. In prossimità dell'ingresso principale e secondario, lungo il confine con la strada poderale (coincidente con confine laterale) è presente una fascia frangivento costituita da albero d'alto fusto.



Nella foto sottostante si rappresenta la consistenza aziendale nella sua interezza.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: FLORIS GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ae2ac158650522cbc5c968412927





- Il lotto n.1 risulta così costituito :

a) Cinque serre in ferro - vetro realizzate su terreno completamente pianeggiante, di dimensioni modulari con campate di mt 11,00 circa, realizzate con struttura metallica portante in profilati metallici zincati fissati su basamento perimetrale in laterizio.

Tali serre risultano dotate di grondaie e profili sia di colmo che di parete, con ampi ingressi posizionati lungo le testate; tetto del tipo doppio falda dotato di apertura meccanica; copertura e pannellatura perimetrale in lastre di vetro.

Quanto sopra descritto, versa in stato di completo abbandono, in pessime condizioni di degrado manutentivo.

Per maggior completezza descrittiva dello stato di degrado delle strutture si espone quanto segue :



- i profili porta-vetro e le grondaie risultano per la maggior parte in avanzato stato di deterioramento e ossidazione;
- buona parte della copertura e pannellatura perimetrale risulta priva delle lastre di vetro poiché infrante, divelte o danneggiate (in condizioni di precaria stabilità e sicurezza), rendendo le aree interne e perimetrali alle serre, potenzialmente rischiose per l'incolumità delle persone;
- impianto di riscaldamento in parte rimosso ed in parte in avanzato stato di degrado;
- tubazioni ed elementi riconducibili al vecchio impianto di irrigazione, ormai dismesso e in parte rimosso ed accantonato all'interno delle serre;
- vecchio impianto di motorizzazione per le aperture meccaniche della copertura risulta anch'esso in avanzato stato di degrado;
- quadri elettrici ed impianto in totale stato di degrado;



b) Un fabbricato (fabbricato rurale) all'interno del quale trovano alloggio due vani tecnici, un vano lavorazione prodotti, un ufficio, un bagno, locale di stoccaggio, due locali, ed un vano preparazione prodotti, meglio raffigurato nella planimetria sottostante.



Plano Terra

Tale fabbricato risulta in gran parte privo di infissi sia interni che esterni; pavimenti danneggiati e/u ammalorati; privo in buona parte, di impianto elettrico; copertura costituita da lastre di eternit.



L'interno del fabbricato in totale stato di abbandono risulta utilizzato per l'accantonamento di materiale di vario genere conseguente alla dismissione degli impianti aziendali.



Le condizioni del fabbricato risultano in totale stato di degrado coerente con le condizioni dell'intera azienda.

c) Un locale tecnico in avanzato stato di degrado realizzato in blocchi di cls allo stato grezzo; copertura in eternit, e serramento in ferro aria passante in pessimo stato manutentivo.



d) Vascone di accumulo mq 380

e) Completa la consistenza, il terreno libero al servizio dell'azienda .

Trattasi di terreni serviti dal consorzio di bonifica .

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalle visure relativa al catasto terreni

Comune censuario di Sestu Catasto Terreni (lotto 1)

a) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 79 qualità pascolo cl 3 mq 4.180,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000

b) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 292 qualità pascolo cl 3 mq 50,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000

c) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 295 qualità pascolo cl 3 mq 135,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000
d) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 404 qualità pascolo cl 3 mq 3.725,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000
e) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 408 qualità pascolo cl 3 mq 691,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000
f) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 409 qualità pascolo cl 3 mq 3.139,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000
g) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 413 qualità pascolo cl 3 mq 3.396,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000
h) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 415 qualità pascolo cl 3 mq 5.789,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000
i) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 419 qualità pascolo cl 3 mq 2.820,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000
j) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 421 fabb. Rurale mq 47,00

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000

Oltre ai sottostanti mappali costituenti l'aria di sedime dei manufatti.

k) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 400 ente urbano mq 2.023,00

l) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 422 ente urbano mq 12,00

m) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 420 ente urbano mq 208,00

n) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 401 ente urbano mq 1.004,00

o) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 402 ente urbano mq 1.624,00

p) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 411 ente urbano mq 1.624,00

q) Sestu C.T. Foglio 10 mapp. 412 ente urbano mq 553,00

Identificati al catasto fabbricati del Comune censuario di Sestu

Foglio 10 Particella 400 Subalterno 1
Foglio 10 Particella 401 Subalterno 1
Foglio 10 Particella 402 Subalterno 1
Foglio 10 Particella 411 Subalterno 1
Foglio 10 Particella 412 Subalterno 1
Foglio 10 Particella 420 Subalterno 1
Foglio 10 Particella 422 Subalterno 1

Cat. D10; rendita catastale € 2.026,72

Località LOCALITA' CORTE PISANU n, SNC Piano T

Intestato a: Sede in DECIMOMANNU (CA) prop. 1000/1000
CONSISTENZA ASTE GIUDIZIARIE.it

L'incarico ricevuto, come già evidenziato nel paragrafo precedente, consiste esclusivamente in: "effettuare un aggiornamento della stima dei beni..." indicati e già asseverati per consistenza e conformità nella Relazione di stima del CTU Per. Ind. Edile Atzori Claudio di cui all' incarico ricevuto il 16/01/2003.

Nonostante quanto sopra esposto, lo scrivente ha proceduto per quanto possibile, a causa delle proibitive condizioni di sicurezza dovute alla precarietà in cui versano le serre e i fabbricati, ad effettuare esclusivamente dei sopralluoghi speditivi con misurazioni a campione nei luoghi presso i quali si è potuto operare nel rispetto delle condizioni di sicurezza.

In particolare le precarie condizioni di sicurezza dei luoghi derivano dalla presenza di: vetri delle pareti e della copertura delle serre infranti e pericolanti con grave rischio di caduta di spezzoni; presenza di pannelli di cemento amianto rimossi e abbandonati all'interno e all'esterno dei manufatti.

Tutto ciò premesso, per la valutazione della consistenza del compendio si procede come sotto indicato.

Dalla banca dati catastale e misurazioni a campione eseguite in loco, si ha:

Superficie catastale lotto N.1 mq 31.020,00

Di cui:

- Superficie totale serre **mq 6.828,00**
- Superficie lorda fabbricati **mq 208,00**
- Superficie locale gruppo elettrogeno **mq 12,00**
- Superficie vascone di accumulo acque piovane **mq 380,00**
- Superficie terreno libero limitrofo ai fabbricati al netto del vascone di accumulo **mq 23.592,00**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il lotto n. 1 oggetto di valutazione estimativa, costituito dai mappali sopracitati, è inquadrato nello strumento urbanistico del comune di Sestu in zona E – Agricola E1 per il quale trovano applicazione le norme di attuazione dello stesso strumento, nonché le vigenti disposizioni regionali in materia di governo del territorio.

Sottozona E1: interessa le parti del territorio dotate di impianti di irrigazione realizzati dai Consorzi di Bonifica della Sardegna Meridionale ovvero utilizzanti acqua proveniente da pozzi, e pertanto suscettibili di prevalente utilizzazione agricola speciale con colture pregiate tipiche (orti, frutteti, vigneti, etc...);

Si allega qui di seguito il certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal servizio tecnico del Comune di Sestu nel quale vengono riportate le specifiche dei terreni di cui sopra.





CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001)

VISTA la cartografia allegata al Piano Urbanistico Comunale adottato in via definitiva dal Commissario ad Acta con delibera n. 1 del 02.02.2009, esecutiva a termini di legge, dichiarato coerente con determinazione della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. 2564/D.G. del 24.11.2009 e adeguato nelle prescrizioni impartite con il citato provvedimento di coerenza, pubblicato nel B.U.R.A.S. in data 06.05.2010;

VISTA la Legge Regionale 23.04.2015 n° 8, pubblicata nel BURAS n° 19 del 30.04.2015, intitolata "Norme per la semplificazione ed il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio;

VISTO il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) approvato con deliberazione dell'Autorità di Bacino n° 2 del 15.03.2016, pubblicata nel BURAS n° 15 del 31.03.2016;

VISTO il D.Lgs. 18 Agosto 2000 n° 267;

VISTO il Decr. Sind. n° 8/2019 per il conferimento degli incarichi di direzione di settore;

SI CERTIFICA

che secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Comunale i terreni distinti in catasto del Comune di Sestu al F° 10 mappuli 69, 74, 78, 79, 289, 290, 291, 292, 293, 295, sono classificati nella zona omogenea E (agricola) sottozona E1 aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

SI SPECIFICA

a) che le norme che regolano gli interventi di trasformazione edilizia dei terreni ricadenti nella zona omogenea E agricola sono quelle contenute al Titolo IV - Articoli 8, 9, 10, 10 bis, 11, 12, 12 bis, 13, 14, 14 bis, 14 ter, 15, 16, 16 bis, nonché al Capo II - Articoli 16 ter, 16 quater, delle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente. Le suddette norme, nei casi ricorrenti e accertabili solo a seguito di proposizione di istanze per il conseguimento dei titoli edilizi o di Dichiarazione Autocertificativa Unica (DUA), potranno risultare integrabili da norme sovraordinate o da espressione di pareri di competenza di Enti Terzi titolari di vincoli diretti apparenti e no gravanti sui terreni oggetto della presente certificazione;

b) che le richiamate norme del P.U.C., di cui al punto che precede, ai sensi del Capo V, articolo 26, della L.R. n° 8/2015, sono da applicarsi con la combinata applicazione dei contenuti normativi previsti dal sindacato articolo 26;

SI CERTIFICA INOLTRE

- che i suddetti terreni sono assoggettati alle limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea, essendo individuati nelle mappe di vincolo approvate dall'ENAC con Decreto Dirigenziale n. 4 del 04/06/2013, all'interno della superficie orizzontale esterna (OHS) di quota pari a 146,68 mt.;



▼ - che i suddetti terreni sono ricompresi nel perimetro del progetto del **Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.)** adottato dalla Regione Autonoma della Sardegna - Autorità di Bacino Regionale - con deliberazione 23.06.2011 n. 12, confermata con Deliberazione dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 1 del 03.09.2012, pubblicata nel BURAS Parte 1^a e II^a n. 40 del 13.09.2012 - Predisposizione del complesso di "Studi, indagini, elaborazioni attinenti all'ingegneria integrata, necessari alla redazione dello Studio denominato Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.)". Esame delle osservazioni pervenute a seguito della convocazione delle conferenze istruttorie preliminari e adozione preliminare - Art. 1 lettera d) e lettera f) della deliberazione del C.I. n. 1 del 23.06.2011 - Dal suddetto progetto stralcio discendono le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 7, comma 65, del D.Lgs. 152/2006, con la classe di rischio III previsto dalle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico;

- che i suddetti terreni ricadono all'interno del **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.)** approvato con deliberazione dell'Autorità di Bacino n° 2 del 15.03.2016, pubblicata nel BURAS n° 15 del 31.03.2016, la cui cartografia, ai sensi dell'art. 40 delle Norme di Attuazione del PAI, costituisce integrazione allo stesso PAI.

Nello specifico della cartografia costituente il P.G.R.A. i suddetti terreni:

- risultano individuati nelle tavole relative alla pericolosità di alluvione e inquadrati in classe di **Pericolosità da alluvione P1 - bassa** "Pericolosità bassa Tr > 200 anni" (vedi cartografia allegata);

- risultano individuati nelle tavole relative al rischio di alluvione e inquadrati nella classe di **rischio da alluvione R2 - Medio** "Possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche" (vedi cartografia allegata);

- risultano individuati nelle tavole relative al danno potenziale e inquadrati in classe di **danno potenziale D4 - Molto elevato** "Aree in cui si può verificare la perdita di vite umane, ingenti danni ai beni economici, naturali storici e culturali di rilevante interesse, gravi disastri ecologico-ambientali" (vedi cartografia allegata);

- che la cartografia prevista dal P.G.R.A. relativa al "danno potenziale" costituisce analisi per determinare, unitamente alla cartografia della pericolosità di alluvione, la classe di rischio di alluvione;

- che le verifiche delle potenzialità edificatorie in termini di trasformabilità del territorio, permangono quelle del Piano Urbanistico Comunale sovrapposte a quelle specificatamente rappresentate nelle tavole della "pericolosità di alluvione";

- che gli immobili in argomento non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui alla Legge 21 novembre 2000 n° 353.

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente certificazione l'allegato composto da n° 2 fogli (n° 4 pagine) relativo alle Norme di Attuazione del succitato P.G.R.A.,

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente certificazione l'allegato composto da n° 1 foglio (n° 2 pagine) relative alla richiamata L.R. n° 8/2015.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

CONFORMITA' URBANISTICA :

Per quanto concerne i titoli autorizzativi o concessori si rimanda a quanto già indicato nella relazione peritale del CTU perito edile Atzori Claudio



Il Comune di Sestu ha rilasciato, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 200 del 03/08/1984 a nome _____ e _____ per "opere di miglioramento fondiario" con la quale si autorizzava la realizzazione di una serra in ferro-vetro con una superficie coperta lorda di circa mq 545, due serre in ferro-vetro con una superficie coperta lorda di circa mq 1617 ciascuna, una serra in ferro-vetro con una superficie coperta lorda di circa mq 1000, tre ombrieri con una superficie coperta lorda di circa mq 250 ciascuna, un fabbricato rurale con una superficie coperta lorda di circa mq 128 e una superficie accessoria lorda (loggiate) di circa mq 17, nonché l'installazione di un palo Enel con relativa cabina accessoria;
- Concessione Edilizia n. 41 del 04/03/1985 a nome _____ per "variate opere di miglioramento fondiario" (con riferimento alla C.E. n. 200 del 03/08/1984) con la quale si autorizzava la realizzazione in variante di un fabbricato rurale con una superficie coperta lorda di circa mq 205;
- Concessione Edilizia n. 235 del 14/11/1985 a nome _____ e _____ per "completamento opere di miglioramento fondiario" (con riferimento alla C.E. n. 41 del 04/03/1985);
- Concessione Edilizia n. 249 del 14/09/1987 a nome _____ e _____ per "completamento opere di miglioramento fondiario" con la quale si autorizzava la realizzazione di una serra in ferro-vetro con una superficie coperta lorda di circa mq 2605, un ombriero con una superficie coperta lorda di circa mq 1080, un ombriero con una

Per. Inf. Edile Claudio Atzori

Esecuzione Immobiliare n. 31/2002

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie coperta lorda di circa mq 720, un ombriero con una superficie coperta lorda di circa mq 864, un vascone per accumulo acqua con capienza di circa mc 875 occupante una superficie lorda di circa mq 374, una strada ponderale di servizio al fondo, nonché la modifica della copertura del fabbricato rurale esistente;

- Concessione Edilizia n. 366 del 11/11/1988 a nome _____ per "realizzazione di un serbatoio pensile e di un locale per gruppo elettrogeno" con la quale si autorizzava la realizzazione di un serbatoio pensile per accumulo acqua con capienza di circa lt 2000, un locale per gruppo elettrogeno con superficie coperta lorda di circa mq 8, nonché un locale per motore autoclave con superficie coperta lorda di circa mq 7;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerate le condizioni di abbandono pericolosità in cui versano le serre, i manufatti e le aree circostanti, così come dettagliato nei paragrafi precedenti, lo scrivente ha potuto procedere esclusivamente con delle misurazioni a campione dei luoghi. Dai rilievi effettuati, si evince comunque che rispetto all'ultimo titolo autorizzativo i luoghi differiscono per quanto di seguito riportato:

- mancata realizzazione di una serra;
- mancata realizzazione ombrari;
- serra realizzata con consistenza inferiore rispetto alle tavole progettuali

Ciò premesso, lo scrivente concordando con quanto indicato nella relazione peritale del CTU Atzori, ritiene che pur non rilevando degli abusi occorre procedere con la conformizzazione del progetto allo stato dei luoghi, dovuto alle differenze sopra elencate.

Considerate le complesse norme urbanistiche e vincoli, che gravano sull'immobile in oggetto (Lotto n. 1) e nello specifico secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica:

- I terreni sono assoggettati anche alle limitazioni relative agli ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.
- Sono ricompresi nel perimetro del progetto del Piano Stralcio delle Fascie Fluviali;
- Ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.R.G.A.), inquadrati in classe di pericolosità di **Alluvione P1- bassa**; inquadrati in classe di pericolosità di **Alluvione R2_Medio**, nelle tavole relative al danno potenziale inquadrati in classe di **danno potenziale D4 – Molto elevato**.

Nelle AREE P1 si applicano le norme tecniche di attuazione del PAI con particolare attenzione all'art. 30.

A causa di vincoli sopra elencati, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per avere certezza della fattibilità della conformizzazione dei titoli autorizzativi allo stato dei luoghi, occorre necessariamente predisporre una preventivo dettagliato studio e progetto di fattibilità da sottoporre a tutti enti preposti e coinvolti, con particolare attenzione alle disposizioni per il coordinamento tra il PAI e le misure del PGRA.

Pertanto allo stato attuale, i vincoli ricadenti sui terreni in oggetto determinano un 'incertezza sull'ottenimento della conformizzazione delle opere non realizzate e/o realizzate con una minore consistenza, determinando un minor valore del compendio, lotto n. 1.

Lotto n. 2

Dati catastali oggetto di incarico :

Censito al Catasto Terreni di Decimoputzu al Foglio 24 con i Mappali 45, 122, 256 (ex 46/a), 257 (ex 46/b), 258 (ex 46/c), 259 (ex 177 parte) e 261 (ex 43 parte)

Nella figura sottostante vengono individuate (con cerchio color arancio) nello stralcio di mappa del F. 24 del Comune di Decimoputzu le particelle di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Si fa rilevare che le particelle catastali (oggetto dell'incarico) hanno subito variazioni di identificativo e di consistenza a seguito di frazionamenti necessari per l'inserimento del compendio al catasto fabbricati.

Per quanto sopra esposto di seguito individua i nuovi identificativi catastali che alla data odierna costituiscono l'intera consistenza del **lotto n. 2**

Identificativi catastali aggiornati.

Comune di Decimoputzu (SU) in località Truncuis Tanas, **immobili distinti nel Catasto terreni** al foglio 24, particelle 259, 261, 450, 256, 427, 440, 445, oltre ai mappali di sedime dei manufatti: 433, 441, 432, 431, 430, 429, 426, 425, 434,436,435, 437,438, 439.

e **al catasto fabbricati al foglio 24**, particelle 433, 441, 432, 431, 430, 429, 426, 425, 434,436 sub. 1 ,435, 437,438, 439 oltre alla particella 436 sub. 2

Nella figura sottostante lo stralcio di mappa del F. 24 del Comune di Decimoputzu aggiornato .





Descrizione dello stato dei luoghi

- Trattasi di azienda agricola in disuso (in completo stato di abbandono) ricadente nell'agro del Comune di Decimoputzu a circa 1,5 km dal centro abitato, località Truncu is Tanas, con ingresso principale da uno stradello di penetrazione agraria raggiungibile dal prolungamento della via Pietro Nenni, mediante cancello carrabile di collegamento alla viabilità poderale dell'azienda sopra citata.

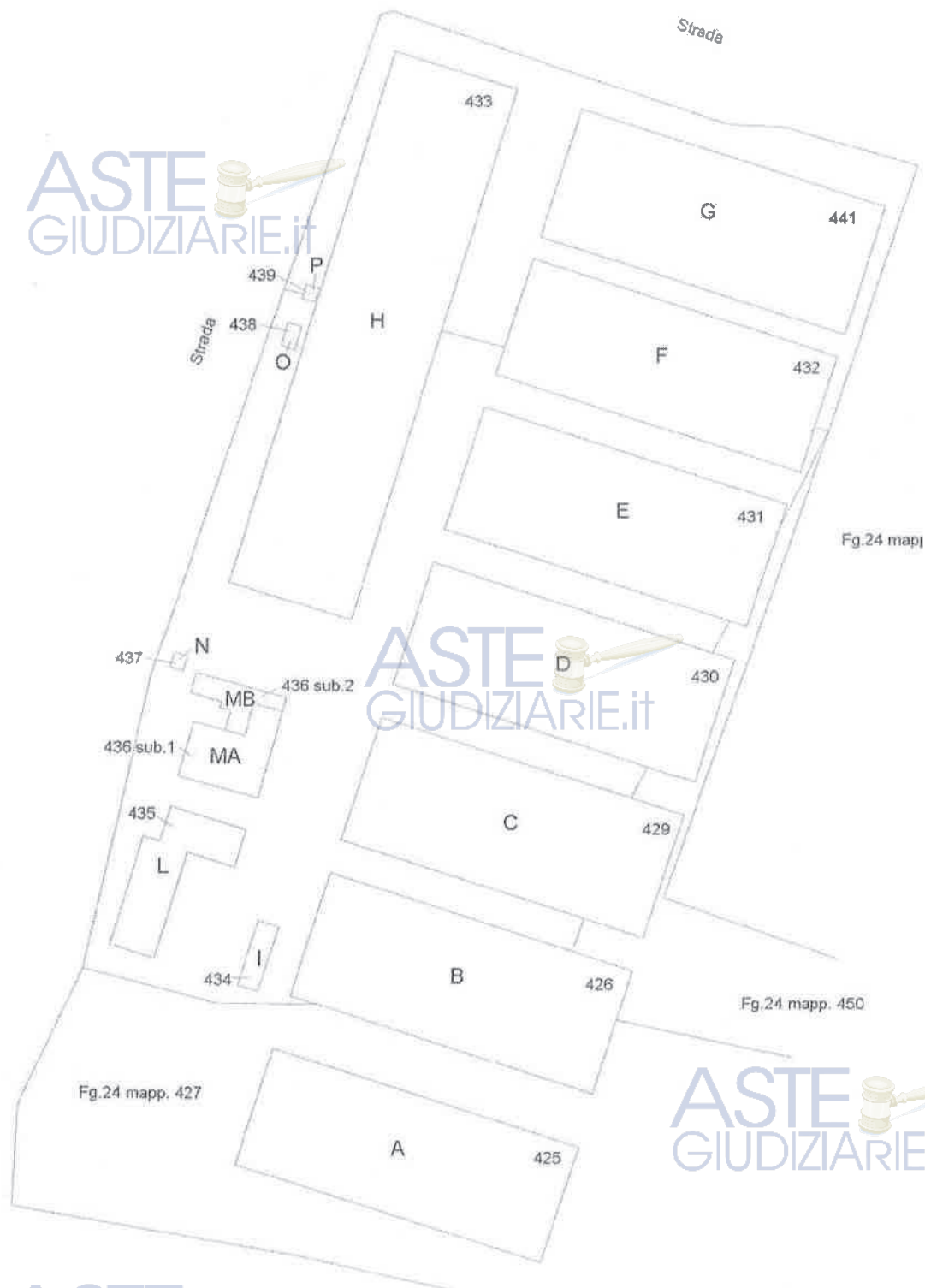
L'azienda interamente recintata con rete metallica sorretta da paletti in cls infissi su terreno, risulta divelta in molteplici punti, rendendo agevole l'intrusione di persone estranee. In prossimità dell'ingresso principale e lungo parte del perimetro del compendio è presente una fascia frangivento costituita da albero d'alto fusto.

Nella foto sottostante si rappresenta la consistenza aziendale nella sua interezza.



ASTE
GIUDIZIARIE.it





- Il lotto n.2 risulta così costituito :

a) Otto serre in ferro - vetro (individuate nella figura di cui sopra con le lettere A-B-C-D-E-F-G-H) realizzate su



terreno completamente pianeggiante, di dimensioni modulari, con struttura metallica portante in profilati metallici zincati fissati su basamento perimetrale in laterizio.

Tali serre se pur originariamente dotate di grondaie e profili sia di colmo che di parete, di ampi ingressi posizionati lungo le testate, tetto del tipo doppia falda con apertura meccanica, copertura e pannellatura perimetrale in lastre di vetro, versano in stato di completo abbandono, in pessime condizioni di degrado manutentivo e ambientale (presenza di materiale di vario genere e natura derivante non solo dalla dismissione degli impianti e del decadimento delle strutture).

Nota bene

Riscontrata la presenza di una notevole quantità di rifiuti anche pericolosi, lo scrivente ritiene doveroso segnalare la necessità di procedere alla verifica dell'eventuale contaminazione del sito secondo le specifiche direttive in vigore e di riferimento previste dal testo unico ambientale (Dlgs 152/2006 e smi).

Pertanto la rimozione degli stessi, successivamente alle verifiche di cui sopra, dovranno essere eseguite da aziende specializzate secondo quanto disposto dalle citate vigenti normative in materia ambientale.

Per quanto sopra argomentato, considerata la complessità della materia e delle norme di riferimento in ambito ambientale, nonché delle necessarie specifiche competenze professionali, rimette lo studio della criticità esposta ad un più autorevole parere degli eventuali Autorità ed Enti competenti e ditte specializzate operanti nel settore.

L'invasiva presenza di fitta vegetazione all'interno delle stesse, quali essenze arbustive e arboree d'alto fusto, contribuiscono ulteriormente al loro decadimento strutturale.

Si rileva inoltre, che buona parte delle serre è stata interessata da incendi che hanno concorso al degrado statico della struttura rendendole pericolanti.

L'intera area limitrofa alle serre, a causa del degrado delle pareti e delle coperture, risultano interamente ricoperte da frammenti di vetro.

Il tutto viene ben rappresentato dalle immagini sottostanti





ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le precarie condizioni dei luoghi, anche in termini di sicurezza e di accesso, hanno reso impossibili le operazioni di misurazione e rilievo della consistenza dei manufatti sopra descritti.

Avendo riscontrato la presenza di un recentemente rilievo topografico, finalizzato all'accatastamento delle stesse, lo scrivente per la determinazione delle superfici e della consistenza delle serre utilizza quanto riportato negli elaborati grafici catastali.

b) Manufatti individuati nella figura di cui sopra con le lettere P-O-N-L-I-MB destinati originariamente ad un uso strumentale all'azienda (tettoie, locali tecnici, locali preparazione prodotti, uffici, bagni, spogliatoi) in totale stato di abbandono e decadimento, realizzati principalmente in blocchi di C.L.S e copertura in cemento amianto. Si rileva inoltre, che anche buona parte dei manufatti è stata interessata da incendi che hanno concorso al loro degrado statico strutturale rendendole inutilizzabili e pericolanti.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Le precarie condizioni statiche ed il degrado **ambientale** (presenza di materiale di vario genere e natura derivante non solo dalla dismissione degli impianti e del decadimento delle strutture) non hanno permesso allo scrivente di eseguire le misurazioni in condizioni di sicurezza per la salute e l'incolumità. Le misurazioni necessarie per il calcolo della consistenza, come proceduto per le serre, vengono reperite dalla documentazione ed elaborati grafici catastali, nonché dai dati forniti nella precedente CTU redatta dal Per. Ind. Claudio Atzori.

c) Fabbricato rurale ad uso abitativo individuato nella figura di cui sopra con le lettere MB, costituito da un ingresso, quattro vani, cucina, bagno, ripostiglio come meglio rappresentato nella sottostante planimetria catastale .

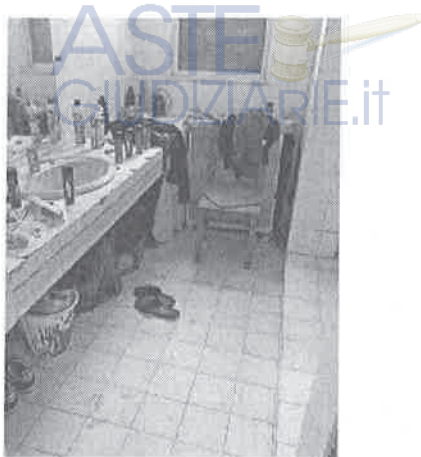
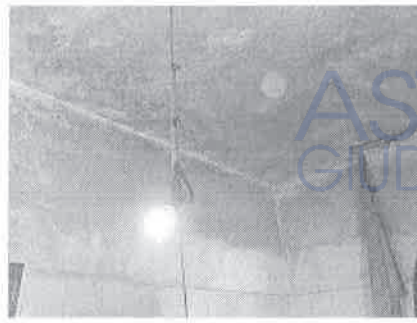


Pianta Piano terra

Realizzato con struttura perimetrale in blocchi di cls; copertura in lastre di cemento amianto, dotato di infissi esterni in alluminio. L'intero fabbricato risulta in stato di degrado manutentivo, coerente allo scadente stato conservativo dell'intera azienda. Infatti, le finiture interne ed esterne risultano in pessimo stato conservativo nonché interessate da numerose problematiche di infiltrazioni.



Il tutto come meglio dettagliato dalle foto sottostanti.



d) Completa la consistenza il terreno libero (nel quale è ricompreso uno scavo riconducibile ad un vascone d'accumulo acque) al servizio dell'azienda, nel quale si rileva la presenza di materiale accantonato di vario genere e natura. Oltre a quanto dismesso dalla stessa azienda, si rileva una grande quantità rifiuti abbandonati, lastre di cemento-amianto, carcasse d'auto e quant' altro.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalle visure relative al catasto terreni

Comune censuario di Decimoputzu Catasto Terreni (lotto 2)

- | | | | |
|----|--|--------------------------|-----------------|
| a) | Decimoputzu C.T. Foglio 24 mapp.259 qualità seminativo cl 3 | mq | 2.037,00 |
| | Intestato a: | Sede in DECIMOMANNU (CA) | prop. 1000/1000 |
| b) | Decimoputzu C.T. Foglio 24 mapp.261 qualità seminativo cl 2 | mq | 8.031,00 |
| | Intestato a: | Sede in DECIMOMANNU (CA) | prop. 1000/1000 |
| c) | Decimoputzu C.T. Foglio 24 mapp. 450 qualità seminativo cl 2 | mq | 3.136,00 |
| | Intestato a: | Sede in DECIMOMANNU (CA) | prop. 1000/1000 |
| d) | Decimoputzu C.T. Foglio 24 mapp. 256 qualità seminativo cl 2 | mq | 31.351,00 |

Intestato a:	Sede in DECIMOMANNU (CA)	prop. 1000/1000
e) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 427 qualità seminativo cl 2	mq	10.788,00
Intestato a:	Sede in DECIMOMANNU (CA)	prop. 1000/1000
f) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 440 qualità seminativo cl 2	mq	8.777,00
Intestato a	Sede in DECIMOMANNU (CA)	prop. 1000/1000
g) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 445 qualità seminativo cl 2	mq	3.741,00
Intestato a:	Sede in DECIMOMANNU (CA)	prop. 1000/1000

Oltre ai sottostanti mappali costituenti l'aria di sedime dei manufatti:

h) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 433 ente urbano	mq	4.396,00
i) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 441 ente urbano	mq	2.615,00
j) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 432 ente urbano	mq	2.399,00
k) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 431 ente urbano	mq	2.522,00
l) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 430 ente urbano	mq	2.520,00
m) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 429 ente urbano	mq	2.524,00
n) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 426 ente urbano	mq	2.524,00
o) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 425 ente urbano	mq	2.400,00
p) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 434 ente urbano	mq	88,00
q) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 436 ente urbano	mq	495,00
r) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 435 ente urbano	mq	514,00
s) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 437 ente urbano	mq	14,00
t) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 438 ente urbano	mq	24,00
u) Decimopotzu C.T. Foglio 24 mapp. 439 ente urbano	mq	12,00

Ed al catasto fabbricati del Comune censuario di Decimopotzu

Foglio 24 Particella 433
 Foglio 24 Particella 441
 Foglio 24 Particella 432
 Foglio 24 Particella 431
 Foglio 24 Particella 430
 Foglio 24 Particella 429
 Foglio 24 Particella 426
 Foglio 24 Particella 425
 Foglio 24 Particella 434
 Foglio 24 Particella 436 sub. 1
 Foglio 24 Particella 435

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foglio 24 Particella 437
Foglio 24 Particella 438
Foglio 24 Particella 439

Cat. D10; rendita catastale € 6.351,34
Località CASE SPARSE TRUNCU IS TANAS
Intestato a:

Sede in DECIMOMANNU (CA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
prop. 1000/1000

Foglio 24 Particella 436 sub. 2

Cat. A/3; cl 3 consistenza vani 7 rendita catastale € 351,62
Sup. mq 145,00
Località CASE SPARSE TRUNCU IS TANAS
Intestato a:

Sede in DECIMOMANNU (CA)

prop. 1000/1000

CONSISTENZA

L'incarico ricevuto, come già evidenziato nel paragrafo precedente, consiste esclusivamente in "effettuare un aggiornamento della stima dei beni..." indicati e già asseverati per consistenza e conformità nella relazione di stima del CTU Per. Ind. Edile Atzori Claudio di cui all'incarico ricevuto il 16/01/2003.

Nonostante quanto sopra esposto lo scrivente ha proceduto per quanto possibile, a causa delle proibitive condizioni di sicurezza dovute alla precarietà in cui versano le serre e i fabbricati, ad effettuare esclusivamente dei sopralluoghi speditivi con misurazioni a campione nei luoghi presso i quali si è potuto operare nel rispetto delle condizioni di sicurezza.

In particolare le precarie condizioni di sicurezza dei luoghi derivano dalla presenza di: vetri delle pareti e della copertura delle serre infranti e pericolanti con grave rischio di caduta di spezzoni; presenza di pannelli di cemento amianto rimossi e abbandonati all'interno e all'esterno dei manufatti; presenza di contenitori di sostanze chimiche di vario genere; presenza di carcasse d'auto.

Tutto ciò premesso, per la valutazione della consistenza del compendio si procede come sotto indicato.

Dalla banca dati catastale e dalle misurazioni a campione eseguite in loco, si ha:

Superficie catastale lotto N.2 mq 90.908,00

Di cui:

- Superficie totale serre **mq 21.900,00**
- Superficie lorda fabbricati **mq 1002,00**
- Superficie lorda abitazione **mq 145,00**
- Superficie vascone di accumulo acque piovane **mq 1.500,00**
- Superficie terreno libero limitrofo ai fabbricati al netto del vascone di accumulo **mq 66.361,00**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il lotto n. 2 oggetto di valutazione estimativa, costituito dai mappali sopraccitati, è inquadrato nello strumento urbanistico del comune di Decimoputzu in zona E – Agricola E1 per il quale trovano applicazione le norme di attuazione dello stesso strumento, nonché le vigenti disposizioni regionali in materia di governo del territorio.

- **Sottozona E1:** aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata (Art. 13 - Norme Di Zona 'E');

- Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena – Sardegna

Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

• Classe di Pericolosità - P1

Si allega qui di seguito il certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal servizio tecnico del Comune di Decimoputzu nel quale vengono riportate le specifiche dei terreni di cui sopra.



COMUNE DI DECIMOPUTZU

Provincia di Cagliari

Piazza Municipio n° 1, 09010 Decimoputzu - Codice Fiscale: 80005740925 - Partita IVA: 01062780927
Telefono: 070 963191 - Fax: 070 963303

Ufficio Tecnico Comunale
Settore Edilizia Privata e Urbanistica



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



IL RESPONSABILE

- Vista la domanda prot. 10198 del 21.09.2020, presentata dal signor Clancilla Andrea;
- Visto il D.P.C.R. 3 agosto 1994, n° 228;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, testo unico sull'edilizia;
- Visto il vigente P.L.C. con annesso R.E. approvato dal C.C. con delibera n° 16 del 28.03.2003;
- Vista la L.R. 21 novembre 2011, n° 21;
- Visto il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 148 del 26.10.2012 e n° 130 del 08.10.2011, norme per la disciplina gli interventi nelle Aree di Pericolosità Idrogeologica (P.A.I.);
- Viste le normative vigenti in materia;
- Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

Che l'area, distinta in cotesti terreni al foglio n° 24 mappali:257-45-122-258-256-261-259 del Comune di Decimoputzu, è omogenea secondo la previsione del vigente P.U.C. in zona "E1 - AGRICOLA".

In ordine a detti terreni, non è stata emessa ordinanza di sospensione ai sensi del 7° comma dell'art. 18 della Legge 47/85, sopra citata.

Nella zona sono presenti i seguenti parametri:
Indice fondiario:

- Resilienze a servizio delle aziende agricole = 0,03 mc/mq;
- Opere emesse con l'esercizio di attività agricole o zootecnica = 0,20 mc/mq, derogabile in aumento, ai sensi dell'art. 4 del D.A. EE.LL.FF.U. n° 2266/U del 20/12/1983;
- Altezza massima = mt. 6,50 per le residenze, libera per i fabbricati non residenziali;
- Distacchi dai confini = mt. 6,00; per quelli adibiti ad allevamento zootecnico intensivo = mt. 50,00;
- Distacco dei fabbricati residenziali da quelli destinati al ricovero animali = mt. 10,00;
- Distacco tra fabbricati residenziali ed altri fabbricati residenziali o non residenziali = mt. 8,00 tra parcelle finestrate e mt. 4,00 tra parcelle non finestrate;
- Distacco dal ciglio strada = secondo quanto previsto dal D.M. 01/03/1968 e del D.P.R. n° 117 del 26/02/1993;
- Distanza dal limite della zona omogenea A.B.C.G., minimo mt. 500, se trattasi di allevamento suini; mt. 300 se ovicinioli; mt. 100 se bovini, ovocapri ed equini;
- Superficie minima del lotto = mq. 30.000, per opere residenziali - mq. 5.000, per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e vivaisti.

"Gli immobili su elencati non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 9 della Legge 1° Marzo 1975 n° 47".

Si rilascia in carta resa legale, a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

Esatte euro 10,00

L'Istruttore C.M.

Il Responsabile del Servizio
Alessandro Scano



Per quanto concerne i titoli autorizzativi o concessori si rimanda a quanto già indicato nella relazione peritale del CTU perito edile Atzori Claudio

b) In Comune di Decimoputzu

Il Comune di Decimoputzu ha rilasciato, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1 del 14/04/1994 a nome per "opere di miglioramento fondiario" con la quale si autorizzava in sanatoria la realizzazione di cinque serre in ferro-vetro con una superficie coperta lorda di circa mq 2500 ciascuna, una serra in ferro-vetro con una superficie coperta lorda di circa mq 3028, due serre in ferro-vetro con una superficie coperta lorda di circa mq 2383 ciascuna, un ombriario con una superficie coperta lorda di circa mq 5000, un vascone per accumulo acqua con capienza di circa mc 2424 occupante una superficie lorda di circa mq 1000;

Per. Ind. Edile Claudio Atzori

Esecuzione Immobiliare n. 31/2002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 93 del 16/02/1995 a nome per "costruzione casa per abitazione e locali accessori al servizio dell'azienda" con la quale si autorizzava in sanatoria la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione con una superficie coperta lorda di circa mq 119 e una superficie accessoria (locale stenditoio) di circa mq 10, un fabbricato ad uso locale lavorazione prodotti e vano d'appoggio con una superficie coperta lorda di circa mq 345, un fabbricato ad uso deposito macchine ed attrezzi e comando pompe con una superficie coperta lorda di circa mq 264, una tettoia ad uso riparo macchine con una superficie coperta lorda di circa mq 90, nonché un fabbricato ad uso cabina gruppo elettrogeno con una superficie coperta lorda di circa mq 16;

PERI

26

- Valore di mercato complessivo € 548'925.00;

b) **In Comune di Decimoputzu**

Al fine di verificare l'eventuale presenza di abusi edilizi nell'immobile è stato effettuato un confronto tra lo stato di fatto e lo stato ufficiale dello stesso, prendendo visione degli atti tecnici depositati presso gli archivi comunali. Tale confronto ha evidenziato una esatta corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato ufficiale dell'immobile.

Complesso aziendale così costituito:

- Superficie lorda serre mq $(2500 \times 5) + (2383 \times 2) + 3028 + 1336 =$ mq
21630;

- Valore unitario serre a mq € 50.00;

Valore 1'608.000,00 (larce)

Per. Ind. Edile Claudio Atzori

Esecuzione Immobiliare n. 31/2002

Considerate le condizioni di abbandono e pericolosità in cui versano le serre, i manufatti e le aree circostanti, così come dettagliato nei paragrafi precedenti, lo scrivente ha potuto procedere esclusivamente con delle misurazioni a campione dei luoghi.

Ciò premesso, concorda con quanto indicato nella relazione peritale del CTU Atzori sulla corrispondenza fra stato dei luoghi ed elaborati tecnici depositati presso gli archivi Comunali.

Nota bene: al momento del sopralluogo l'immobile (fabbricato rurale uso abitazione) risultava occupato dal Sig.

Lotto n. 3

Dati catastali oggetto di incarico :

Censito al Catasto Terreni di Decimomannu al Foglio 9 con i Mappali con i Mappali 115 (ex 3/b), 224 (ex 66/d), 108 (ex 2/a), 215 (ex 64/c), 110 (ex 2/c), 216 (ex 64/f), 221 (ex 66/a), 222 (ex 66/b), 225 (ex 66/e), 114 (ex 3/a), 111 (ex 2/d) e 211 (ex 64/a)

Nella figura sottostante vengono individuate (con cerchio color verde) nello stralcio di mappa del F. 9 del Comune di Decimomannu le particelle di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Si rileva che le particelle catastali di cui sopra (oggetto dell'incarico) hanno subito variazioni di identificativo e di consistenza a seguito di frazionamenti necessari per l'inserimento del compendio al catasto fabbricati.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente di seguito individua i nuovi identificativi catastali che alla data odierna costituiscono l'intera consistenza del **lotto n. 3**

Identificativi catastali aggiornati.

Comune di Decimomannu (CA) in località TERRA NOAS, immobili distinti nel **Catasto terreni** al foglio 9, 390, 224, 388, 215, 110, 216, 221, 222, 225, 114, 111, 211 oltre al mappale di sedime del manufatto:

387

e in **catasto fabbricati** al foglio 9, particella 387

Nella figura sottostante lo stralcio di mappa del F. 9 del Comune di Decimomannu aggiornato .





Descrizione dello stato dei luoghi

- Trattasi di azienda agricola in disuso (in completo stato di abbandono) situata nell'agro del Comune di Decimomannu a circa 3,00 km dal centro abitato, località TERRA NOAS, con ingresso carrabile principale prospiciente la particella 116 intestata "Demanio dello Stato" di collegamento alla strada Provinciale 5





Ingresso secondario all'azienda

Nota bene: per l'accesso principale all'azienda dalla strada provinciale 5 occorre transitare su piccola porzione di terreno di proprietà Demanio dello Stato (come meglio rappresentato nella figura sotto stante).





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ingresso al lotto n. 3

Si rileva la presenza di parte di una vecchia recinzione priva della rete metallica, costituita dai soli paletti in ferro infissi su cordolo in c.a e/o infissi su terreno .

Nella foto sottostante si rappresenta con contorno di colore rosso la consistenza aziendale nella sua interezza, costituita da tre appezzamenti di terreno non contigui tra di loro.

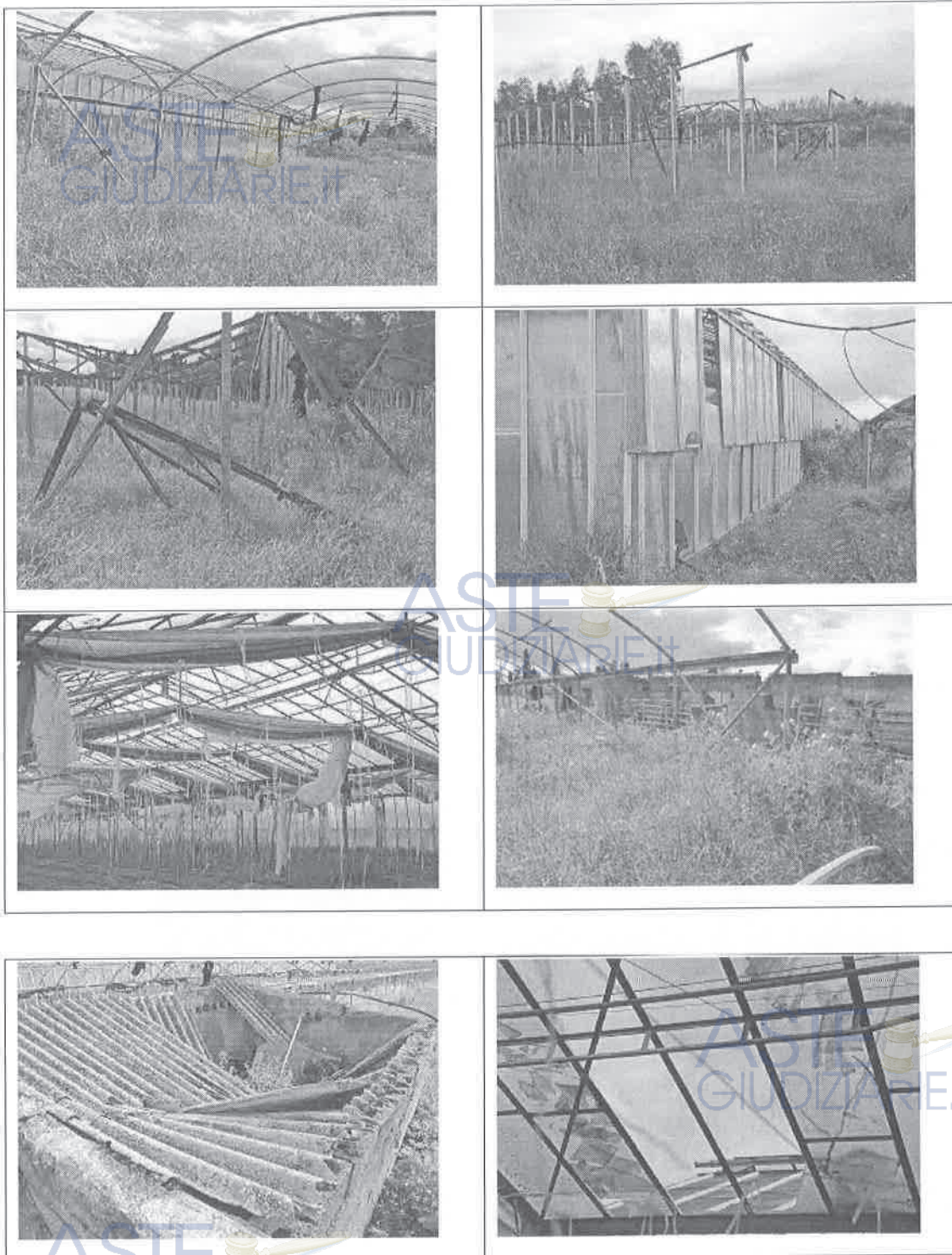


- Il lotto n.3 risulta così costituito :

a) Una serra in ferro - vetro realizzata su terreno completamente pianeggiante, di dimensioni modulari, con struttura metallica portante in profilati metallici zincati fissati su basamento perimetrale in laterizio.



Tale struttura se pur originariamente dotata di grondaie e profili sia di colmo che di parete, di ampi ingressi posizionati lungo le testate, tetto del tipo doppia falda con apertura meccanica, copertura e pannellatura perimetrale in lastre di vetro, versa in stato di completo abbandono, in pessime condizioni di degrado manutentivo (presenza di materiale di vario genere e natura derivante non solo dalla dismissione degli impianti e del decadimento delle strutture). All'interno della serra si rileva la presenza di vecchi bruciatori a gasolio ormai dismessi da tempo, allo stato attuale inutilizzabili.



Completa la consistenza:



- vecchie strutture diroccate realizzate in muratura con copertura in cemento amianto, considerate le precarie condizioni vengono escluse dalla stima del compendio;
- pali in cemento infissi su terreno riconducibili ad una vecchia serra dismessa;
- scheletro di una struttura in ferro zincato riconducibile ad una serra del tipo a tunnel
- terreno libero al servizio dell'azienda, nel quale si rileva la presenza di materiale accantonato di vario genere e natura oltre che presenza diffusa di rifiuti abbandonati.

Si segnala che l'intera area limitrofa alla serre, risulta interamente ricoperte di frammenti di vetro derivante dal degrado in cui versa l'intera azienda.



IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalle visure relative al catasto terreni

Comune censuario di Decimomannu Catasto Terreni (lotto 3)

a) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 390 qualità seminativo cl 4 mq 846,00

Intestato a:

prop. ½

prop. ½

b) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 224 qualità seminativo cl 4 mq 360,00

Intestato a:

prop. ½

prop. ½

c) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 388 qualità seminativo cl 4 mq 825,00

Intestato a:

prop. ½

prop. ½



d) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 215 qualità seminativo cl 4 mq 700,00

Intestato a:



e) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 110 qualità seminativo cl 4 mq 255,00

Intestato a:

prop. 1/2
prop. 1/2

f) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 216 qualità seminativo cl 4 mq 175,00

Intestato a:



prop. 1/2
prop. 1/2
prop. 1/2

g) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 221 qualità seminativo cl 4 mq 3.355,00

Intestato a:

prop. 1/2
prop. 1/2
prop. 1/2

h) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 222 qualità seminativo cl 4 mq 365,00

Intestato a:



prop. 1/2
prop. 1/2
prop. 1/2

i) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 225 qualità seminativo cl 4 mq 690,00

Intestato a:

prop. 1/2
prop. 1/2
prop. 1/2

l) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 114 qualità seminativo cl 4 mq 3.620,00

Intestato a:



m) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 111 qualità seminativo cl 4 mq 300,00

Intestato a:



prop. 1/2
prop. 1/2

34



prop. ½

n) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 211 qualità seminativo cl 4 mq 2.060,00

Intestato a:



Oltre al sottostante mappale costituente l'aria di sedime del manufatto:

a) Decimomannu C.T. Foglio 9 mapp. 387 ente urbano mq 2.029,00

Ed al catasto fabbricati del Comune censuario di Decimomannu

Foglio 9 Particella 387
Cat. D10; rendita catastale € 385,52
Località CASE SPARSE TERRAS NOAS
Intestato a:



prop. ½

prop. ½

CONSISTENZA

L'incarico ricevuto, come già evidenziato nei precedenti paragrafi, consiste esclusivamente in "effettuare un aggiornamento della stima dei beni..." indicati e già asseverati per consistenza e conformità nella Relazione di stima del CTU Per. Ind. Edile Atzori Claudio di cui all' incarico ricevuto il 16/01/2003.

Nonostante quanto sopra esposto lo scrivente ha proceduto per quanto possibile, a causa delle precarie condizioni di sicurezza dovute allo stato in cui versano le serre e i fabbricati diroccati, ad effettuare esclusivamente dei sopralluoghi speditivi con misurazioni a campione nei luoghi presso i quali si è potuto operare nel rispetto delle condizioni di sicurezza.

Tutto ciò premesso, per la valutazione della consistenza del compendio si procede come sotto indicato.

Dalla banca dati catastale e misurazioni a campione eseguite in loco, si ha:

Superficie catastale lotto N.3 mq 15.580,00

Di cui:

- Superficie totale serre **mq 2.029,00**
- Superficie terreno libero limitrofo al lordo dei manufatti diroccati. **mq 13.551,00**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il lotto n. 3 oggetto di valutazione estimativa, costituito dai mappali sopracitati, è inquadrato nello strumento urbanistico del Comune di Decimomannu in zona E – Agricola E1 per il quale trovano applicazione le norme di attuazione dello stesso strumento, nonché le vigenti disposizioni regionali in materia di governo del territorio.

- **Sottozona E1**: aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata (Art. 13 - Norme Di Zona

'E');



Si allega qui di seguito il certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal servizio tecnico del Comune di Decimomannu nel quale vengono riportate le specifiche dei terreni di cui sopra.



Prot. n. 19383

li 2.10.2020

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 25/2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VISTA la domanda

VISTI gli atti d'Ufficio ed in particolare il Piano Urbanistico Comunale di questo Comune approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 25.10.2001 e successive varianti (ultima variante n.4 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 20.11.2014 e pubblicata sul BURAS n. 56 del 27.11.2014);

CERTIFICA

che i terreni sito in questo Comune e distinti nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 108, 115, 114, 225, 214, 223, 224, 215, 211, 221, 222, 213, 217, 226, 216, 110, 111, 219 e 220 sono ubicati in zona che il citato P.U.C. definisce: ZONE "E1"- (Art.13);

ove l'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'orticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. E' altresì possibile localizzare nella zona "E" tutte quelle attività particolari che, per le loro caratteristiche specifiche, non sono compatibili con nessuna delle altre zone omogenee del P.U.C.

Al sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n° 228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), in base alle indagini tecnico-agronomiche, le zone "E" del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- E1 – aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata;
- E2 – aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3 – aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario, localizzate in prossimità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dell'abitato;

n) E5 - aree marginali per l'attività agricola nelle quali è necessario mantenere la stabilità ambientale.

Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere supportato da una relazione sottoscritta da un tecnico abilitato che ne dimostri la compatibilità con le caratteristiche della sottozona interessata, in generale in tutte le sottozone sono ammessi seguenti tipi di costruzione:

- a)- fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;
- b)- fabbricati per agriturismo;
- c)- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arboreo industriali (forestazione produttiva);
- d)- fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e)- fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, con deliberazione del Consiglio Comunale;
- f)- fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale;
- g)- fabbricati ed impianti destinati alla preparazione ed alla vendita di terra per giardinaggio ed uso agricolo;
- h)- fabbricati ed impianti destinati allo stoccaggio, al taglio ed alla vendita di legna da ardere, anche quando la materia prima non proviene da produzione propria dell'azienda.

Gli indici volumetrici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti.

- D 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a;
- D 0,03 mc/mq per i fabbricati residenziali e per le parti destinate a all'accoglienza, ristorazione e pernottamento dell'agriturismo, fatta eccezione per la Zona E5 nella quale l'indice fondiario massimo viene definito in 0,01 mc/mq;
- D 0,03 mc/mq per i fabbricati di cui alle lettere c, g, h, fatta eccezione per la Zona E5 nella quale l'indice fondiario massimo viene definito in 0,01 mc/mq;
- D 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d;
- D 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e;

2



□ 1,00 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera f.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a, l'indice può essere elevato sino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" non inferiore a ml 500.

Per interventi superiori, o comunque con volumi superiori a 3000 mc o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 20 (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che a parere del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato agli Enti Locali, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini dell'edificazione è consentito l'utilizzo del volume risultante da lotti anche non contigui utilizzati dalla stessa azienda.

In tal caso sugli elaborati del progetto devono essere rappresentati tutti i mappali interessati, che l'Ufficio Tecnico Comunale deve provvedere a registrare in apposito elenco da consultare ai fini di un controllo per garantire il non riutilizzo dello stesso lotto per operazioni analoghe.

Non sono fissate limitazioni per le altezze dei fabbricati non residenziali, fermo restando che le altezze degli edifici devono sempre trovare giustificazione nell'utilizzo cui sono destinati o nelle particolari esigenze legate al funzionamento tecnico degli impianti di lavorazione.

Per quanto attiene le sole residenze si dovranno osservare le seguenti limitazioni:

□ Altezza massima pari a 6,50 ml.

□ Il distacco minimo degli edifici residenziali e di servizio dai limiti del lotto deve essere pari almeno a 6,00 ml, e 10 ml dalle strade vicinali e di penetrazione agraria.

Per i soli edifici residenziali, previo accordo fra proprietari confinanti, è possibile derogare dal limite dei 6 ml nel rispetto del Codice Civile, nei casi documentati di particolari necessità.

Per le sole serre il distacco minimo dai confini privati è fissato in 4 ml.

In ogni caso fra un fabbricato residenziale e gli altri fabbricati, residenziali o non residenziali anche se dello stesso lotto, si dovrà garantire un distacco di almeno 5 ml fra pareti non finestrate e 10 ml fra pareti di cui una almeno finestrata, intendendosi come finestrate le sole pareti dei fabbricati residenziali.

1



Al fini edificatori, per le sottozone E1 e E3, la superficie minima del lotto su cui si può intervenire è stabilita in Ha 1,00, salvo che per gli impianti serraicoli, orticoli in pieno campo e vivaistici, per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,50.

Nella sottozona E2 la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 3, mentre in quella E5 tale limite è di Ha 5.

In tutte le sottozone, al fini di favorire comunque l'attività agricola, è possibile realizzare almeno un "vano appoggio" per le attrezzature, delle dimensioni massime di 20 mq di superficie utile per 3,50 ml di altezza, sempreché si disponga della volumetria necessaria e con l'esclusione assoluta di porticati e verande coperte.

E' altresì sempre possibile la realizzazione di piccoli vani a protezione di impianti tecnologici (pompe idriche, caldaie per il riscaldamento delle serre e similari) purché se ne dimostri la necessità ed a condizione che le loro dimensioni non eccedano quelle strettamente indispensabili alla funzione per la quale devono essere costruiti e la loro distanza dai confini del lotto non sia inferiore a 4 ml.

I vani in questione, che sono da considerare a tutti gli effetti volumi tecnici, non entrano nel conteggio dei volumi massimi realizzabili.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono distare almeno 50 ml dai confini di proprietà e, rispetto al limite delle zone omogenee A, B, C, G, almeno 500 ml se si tratta di allevamento suini, 300 ml se av/cunicoli, 100 ml se bovini, ovicaprini ed equini.

I medesimi fabbricati devono avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra nonché gli impianti di acquacultura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura pari al 50% del lotto urbanistico su cui insistono, senza limiti di volumetria.

Nelle zone "E" è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi per essa tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una volumetria massima di 60 mc che sono da considerare aggiuntivi rispetto ai volumi massimi per residenza ammissibili nella medesima azienda.

4



La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha.

Il concessionario, con atto d'obbligo, deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare la superficie non inferiore a 3 Ha individuata nel progetto ed a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Nelle zone "E" sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo pari a 0,01 mc/mq incrementabile fino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere almeno di Ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende altre attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Tutti i tipi di edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di funzionalità e di idoneità statica secondo le disposizioni contenute nel R.E. e vigenti in materia.

Al fine di tutelare la cultura architettonica dell'ambiente rurale, sia negli interventi di recupero che di nuova edificazione delle parti con destinazione residenziale e recettiva, devono essere utilizzate tipologie di intervento ispirate alla semplicità dell'architettura rurale tradizionale.

Le costruzioni dovranno proporre volumi semplici con coperture piane o a falde continue a "capanna" o a "padiglione" rivestite con manto di tegole.

Nei casi di recupero è opportuno il riutilizzo degli elementi tradizionali esistenti.

Le finiture esterne dovranno prevedere l'uso della pietra a vista o di intonaci in pasta o integgiati con l'esclusione assoluta di rivestimenti ceramici di qualsivoglia dimensione e tipo.

È consentita la realizzazione di tetti e porticati la cui struttura, nella dimensione e nella localizzazione, sia finalizzata a riprodurre lo schema tipologico della casa rurale campidanese, a condizione che la loro superficie lorda non superi il 30% della superficie coperta dell'edificio e la profondità non ecceda 2,50 mt.

Per i fondi compresi in zona agricola, allo scopo di mantenere l'attuale paesaggio agrario a "campi aperti", è possibile autorizzare solo recinzioni di tipo "precario" (paletti e rete) con altezza massima non superiore a 2,50 mt., salvo che non si tratti di recinzioni limitate alla

5



sola parte residenziale dell'impianto edilizio, per le quali è consentita la realizzazione di strutture stabili in muratura.

Le recinzioni dovranno comunque essere realizzate nel rispetto dei distacchi fissati nel nuovo Codice della Strada.

Per tutti i movimenti terra (scavi e riporti), anche se finalizzati alla bonifica dei terreni, deve essere richiesta un'apposita autorizzazione presentando un piano di sistemazione che tenga conto di tutta la situazione al contorno.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme valgono le Direttive per le Zone Agricole approvate dal Consiglio Regionale in data 13/04/94, che si intendono integralmente recepite.

Si precisa che per le sopraindicate aree vigono le ulteriori disposizioni legislative e i vincoli da esse dettati:

- g) Legge Regionale 23 aprile 2015 n. 8;
- h) Legge regionale 4 maggio 2017 n. 9;
- Legge regionale 3 luglio 2017 n. 11.
- j) Legge regionale 11 gennaio 2019 n. 1.

Si certifica altresì che:

- le particelle 213, 216, 110 e 220:

- ❖ risultano inserite all'interno della Fascia C - Zona Hi1 del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) adottato in via definitiva con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna n.1 del 20.06.2013, come modificato dalla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 07.07.2015.
- ❖ sono inserite all'interno dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica dell'intero territorio comunale, redatto ai sensi dell'art. 8 c. 2 della norme di attuazione del PAI, adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 29.12.2016, nel quale ricadono nella perimetrazione Hi1, Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Articoli 23, 30 norme PAI);
- ❖ dette aree ricadono all'interno del Piano Regionale per il Rischio Alluvioni approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15.03.2016, in

6



particolare, ai sensi degli artt. 40 e 41 delle norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), così come integrato con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 2 del 30.07.2015, dette aree ricadono all'interno dell'area definita P1, ovvero aree a pericolosità bassa, con bassa probabilità di accadimento, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni e minore o uguale a 500 anni. Nelle aree P1 si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) relative alle aree di pericolosità idraulica Hi1, con particolare riferimento all'articolo 30, fatto salvo quanto specificato all'articolo 30 bis delle medesime norme.

- le particelle 108, 115, 214, 223, 224, 215, 211, 221, 213, 216, 110, 11 e 220 risultano parzialmente percorse dal fuoco nell'anno 2015. Ad esse si applicano le disposizioni di cui all'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

Si certifica infine che per detto terreno non è stata emessa da questo Comune ordinanza di sospensione ai sensi del 7 comma dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'imposta di bollo relativa al rilascio del presente provvedimento è stata assolta con le modalità previste dall'art. 3 del D.M. 10.11.2011, mediante annullamento delle marche da bollo n. 01132228652724 e 01132228652713 conservate in originale dal soggetto interessato.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi e mantiene validità per un anno dalla data del rilascio, salvo l'intervento di modifiche agli strumenti urbanistici.

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR competente per territorio entro sessanta giorni dal ricevimento. In alternativa è possibile fare ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro centoventi giorni dallo stesso termine.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE

(Ing. Patrizia Saba)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2006 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Per quanto concerne i titoli autorizzativi o concessori si rimanda a quanto già indicato nella relazione peritale del CTU perito edile Atzori Claudio

circa mq 90, nonché un fabbricato ad uso cabina gruppo elettrogeno con una superficie coperta lorda di circa mq 16;

c) In Comune di Decimomannu

La ricerca di atti tecnici depositati presso gli archivi comunali, effettuata per nominativo dei proprietari attuali e precedenti, ha dato esito negativo.

d) In Comune di San Sperate



ASTE
GIUDIZIARIE.it

c) **In Comune di Decimomannu**

c.1 La ricerca di atti tecnici depositati presso gli archivi comunali, effettuata per nominativo dei proprietari attuali e precedenti, ha dato esito negativo, pertanto non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato ufficiale dello stesso al fine di verificare l'eventuale presenza di abusi edilizi. Tale presenza quindi non può essere né confermata né esclusa.

Complesso aziendale così costituito:

- Superficie lorda serre mq 2150;
- Valore unitario serre a mq € 50.00;

2730
SARDEGNA



Valore di mercato complessivo € 110.420.000.

c.2 La ricerca di atti tecnici depositati presso gli archivi comunali, effettuata per nominativo dei proprietari attuali e precedenti, ha dato esito negativo, pertanto non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e lo stato ufficiale dello stesso al fine di verificare l'eventuale presenza di abusi edilizi. Tale presenza quindi non può essere né confermata né esclusa.

De us

LEGIO P E S T
EDILIZIA
ATZORI
CLAUDIO



Per quanto sopra, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, se edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, poiché anche le modifiche edilizie poste in essere dopo tale data sono da ritenersi soggette a licenza edilizia.

Dall' ortofoto del 1968 di seguito allegata, reperita da Sardegna Mappe, si evince che i terreni in oggetto (cerchiati con il colore rosso) parrebbero a tale data ineditati .





Per quanto sopra relazionato dal precedente CTU, considerata l'incertezza dell'esistenza di eventuali titoli autorizzativi e la presumibile assenza di manufatti e serre alla data del 1968 (come da Ortofoto di cui sopra) lo scrivente si pone nella condizione di maggior tutela per l'eventuale acquirente, ritenendo fondamentale procedere con la conformizzazione del progetto allo stato dei luoghi.

Considerate le complesse norme urbanistiche e vincoli, che gravano sull'immobile in oggetto (Lotto n. 3) come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per avere certezza della fattibilità della conformizzazione dei titoli autorizzativi allo stato dei luoghi, occorre necessariamente predisporre una preventivo dettagliato studio e progetto di fattibilità da sottoporre a tutti gli enti preposti coinvolti, con particolare attenzione alle disposizioni per il coordinamento tra il PAI e le misure del PRG e l'ufficio tecnico del Comune di Decimomannu .

Pertanto allo stato attuale tutti i vincoli ricadenti sui terreni in oggetto determinano un 'incertezza sull'ottenimento della conformizzazione delle opere non realizzate, stabilendo in sede di valutazione un minor valore del compendio individuato come lotto n. 3.

Lotto n. 4

Dati catastali oggetto di incarico :

Censito al Catasto Terreni di San Sperate al Foglio 19 con i Mappali 293 (ex 129/a), 297 (ex 129/e) e 312 (ex 135/a)

Nella figura sottostante vengono individuate (con cerchio color verde) nello stralcio di mappa del F.19 del Comune di san Sperate le particelle di cui sopra.





Si fa rilevare che le particelle catastali (oggetto dell'incarico) hanno subito variazioni di identificativo e di consistenza a seguito di frazionamenti necessari per l'inserimento del compendio al catasto fabbricati.

Per quanto sopra esposto lo scrivente di seguito individua i nuovi identificativi catastali che alla data odierna costituiscono l'intera consistenza del **lotto n. 4**

Identificativi catastali aggiornati.

Comune di San Sperate (SU) in località Terra Noas immobili distinti nel Catasto terreni al foglio 19, particelle 297, 590, oltre ai mappali di sedime dei manufatti: 698, 699, 696, 695, 694, 697, 700, 556, 563, 560, 561 e in catasto fabbricati al foglio 19, particelle 698, 699, 696, 695, 694, 697, 700, 556, 563, 560, 561, 590 sub. 2

Nella figura sottostante lo stralcio di mappa del F. 19 del Comune di San Sperate aggiornato .



ASTE GIUDIZIARIE.IT
 Descrizione dello stato dei luoghi



- Trattasi di azienda agricola in disuso posta nell'agro del Comune di San Sperate a circa 2,8 km dal centro abitato, località Terras Noas, con ingresso principale dalla Strada Provinciale n. 5 mediante cancello carrabile di collegamento alla viabilità podereale dell'azienda sopra citata.

L'azienda interamente recintata con rete metallica sorretta da paletti in cls infissi su terreno risulta divelta in molteplici punti, rendendo agevole l'intrusione di persone estranee. In prossimità dell'ingresso principale e lungo i confini con le altre proprietà è presente una fascia frangivento costituita da alberi d'alto fusto.

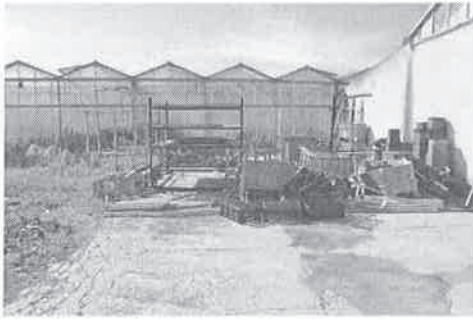
Nella foto sottostante si rappresenta la consistenza aziendale nella sua interezza.



- Il lotto n.4 risulta così costituito :

a) Cinque serre in ferro - vetro individuate al catasto fabbricati con le particelle 094-095-096-097-099 realizzate su terreno completamente pianeggiante, di dimensioni modulari, con struttura metallica portante in profilati metallici zincati. Tali serre se pur originariamente dotate di grondaie e profili sia di colmo che di parete, di ampi ingressi posizionati lungo le testate, tetto del tipo doppia falda con apertura meccanica, copertura e pannellatura perimetrale in lastre di vetro, versano in stato di completo abbandono, in pessime condizioni di degrado manutentivo (presenza di materiale di vario genere e natura derivante non solo dalla dismissione degli impianti e del decadimento delle strutture). L'invasiva presenza di fitta vegetazione all'interno della maggior parte delle serre (individuate al catasto fabbricati con le particelle 694-695-696-697), quali essenze arbustive e arboree d'alto fusto, contribuiscono ulteriormente al loro decadimento strutturale.





b) Serra individuata al catasto fabbricati con la particella 700, costituita da struttura metallica del tipo a tunnel priva di pareti e copertura, in cui risultano evidenti gli effetti derivanti da un incendio il quale ha concorso al degrado statico della struttura.



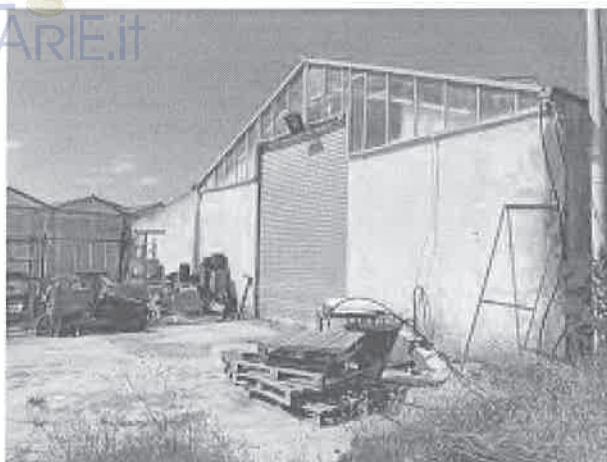
c) Serra o avanserra in ferro realizzata con copertura costituita da pannelli coibentati del tipo "sandwich", (individuata al catasto fabbricati con la particella 698) dotata di pavimentazione in battuto di cemento .



d) Capannone ad uso magazzino/deposito individuato nel catasto fabbricati con la particella 556, realizzato con struttura in ferro zincato, all'interno del quale trovano alloggio cinque celle frigo in disuso, due uffici, ed un wc.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



e) manufatti al grezzo in precarie condizioni statiche, realizzati con muratura in blocchi di cls con copertura in lastre di cemento amianto, destinati a ripostiglio deposito e tettoie. Tali manufatti risultano individuati con le particella 560-561.



f) Fabbricato rurale ad uso abitativo identificato nel catasto fabbricati con la particella 563, articolato su due livelli così costituito:

- al Piano terra, trovano alloggio un ingresso-soggiorno, tre camere da letto, una cucina, due bagni, ed una veranda, area di pertinenza nella quale è stato realizzata una zona attrezzata barbecue (realizzato in assenza di titolo abilitativo) ;

- un piano seminterrato destinato a cantina;

come meglio rappresentato nella sottostante planimetria catastale .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Piano Seminterrato

H = 2.40



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Realizzato con caratteristiche tecnico costruttive del tipo tradizionale e con rifiniture tipiche degli anni di costruzione.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





DOTAZIONI IMPIANTISTICHE.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, di illuminazione e televisivo; di impianto idrico e fognario, presente nei bagni e nella cucina; impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore aria aria. Il bagno, risulta dotato di wc; bidet; lavabo; cabina doccia. Tutti i sanitari risultano provvisti di rubinetteria del tipo monocomando.

FINITURE.

L'unità abitativa risulta ultimata in tutte le sua parti, intonaci finiti al fratazzo, ultimati con tinteggiatura lavabile; pavimentazione realizzata in gres porcellanato.

- L'ambiente cottura risulta placcato, quanto meno per l'altezza della parete libera da pensili e mobili; il bagno risulta invece interamente placcato con mattonelle in gres ceramico.

- L'unità abitativa risulta dotata di porte interne in legno; infissi esterni in legno con vetro singolo, dotati di portellone; il portoncino d'ingresso del tipo in legno massello; davanzali delle finestre e soglie delle porte finestre finiti con lastre di marmo.

- Tutti i locali interni sono illuminati ed aerati naturalmente.

Le condizioni generali dell'immobile risultano in pessimo stato manutentivo.

g) vascone accumulo che occupa una superficie lorda di circa mq 1.000,00

h) Completa la consistenza il terreno libero al servizio dell'azienda (identificato al Catasto Fabbricati con la particella 590 sub.2) nel quale si rileva la presenza di materiale accantonato di vario genere e natura, oltre a quanto dismesso dalla stessa azienda, si rileva una grande quantità di rifiuti di ogni genere e natura abbandonati all'interno lotto n. 4.



Nota bene

Riscontrata la presenza di una notevole quantità di rifiuti anche pericolosi, lo scrivente ritiene doveroso segnalare la necessità di procedere alla verifica dell'eventuale contaminazione del sito secondo le specifiche direttive in vigore e di riferimento previste dal testo unico ambientale (Dlgs 152/2006 e smi).

Pertanto la rimozione degli stessi, successivamente alle verifiche di cui sopra, dovranno essere eseguite da aziende specializzate secondo quanto disposto dalle citate vigenti normative in materia ambientale.

Per quanto sopra argomentato, considerata la complessità della materia e delle norme di riferimento in ambito ambientale, nonché delle necessarie specifiche competenze professionali, rimette lo studio della criticità esposta ad un più autorevole parere degli eventuali Autorità ed Enti competenti e ditte specializzate operanti nel settore.



Si segnala che l'intera area limitrofa alle serre, a causa del degrado delle pareti e delle coperture, risulta interamente ricoperta da frammenti di vetro.

Le precarie condizioni statiche ed il degrado **ambientale** (presenza di materiale di vario genere e natura derivante non solo dalla dismissione degli impianti e del decadimento delle strutture) non hanno permesso allo scrivente di eseguire le precise misurazioni in condizioni di sicurezza per la salute e l'incolumità. Le misurazioni necessarie per il calcolo della consistenza, vengono reperite dalla documentazione ed elaborati grafici catastali, nonché dai dati forniti nella precedente CTU redatta dal Per. Ind. Claudio Atzori.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalle visure relative al catasto terreni

Comune censuario di San Sperate Catasto Terreni (lotto 4)

a) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 297 qualità agrumeto cl 2 mq 3.300,00

Inestato a:

prop. 1/2

prop. 1/2

b) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 590 ente urbano mq 21.506,00

Oltre ai sottostanti mappali costituenti l'aria di sedime dei manufatti:

c) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 698 ente urbano mq 690,00

d) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 699 ente urbano mq 10.205,00

e) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 696 ente urbano mq 2.705,00

f) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 695 ente urbano mq 2.703,00

g) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 694 ente urbano mq 2.019,00

h) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 697 ente urbano mq 2.518,00

i) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 700 ente urbano mq 16.147,00 (serra + ombrario)

j) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 556 ente urbano mq 601,00

k) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 563 ente urbano mq 975,00

l) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 560 ente urbano mq 177,00

m) San Sperate C.T. Foglio 19 mapp. 561 ente urbano mq 19,00

Ed al catasto fabbricati del Comune censuario di San Sperate

Foglio 19 Particella 694

Foglio 19 Particella 695

Foglio 19 Particella 696

Foglio 19 Particella 697

Foglio 19 Particella 698

Foglio 19 Particella 699

Foglio 19 Particella 700

Cat. D10; rendita catastale € 6.930,66

Località LOCALITA' TERRAS NOAS

Intestato a:



Foglio 19 Particella 556

Foglio 19 Particella 560

Foglio 19 Particella 561

Cat. D10; rendita catastale € 3.206,00

Località LOCALITA' TERRAS NOAS

Intestato a:



prop. 1/2

prop. 1/2

Foglio 19 Particella 563

Cat. A/2 cl. 7; rendita catastale € 464,81 consit. 7,5 vani

Località LOCALITA' TERRAS NOAS

Intestato a:

prop. 1/2

prop. 1/2

Foglio 19 Particella 590 sub. 2 (bene comune non censibile)



CONSISTENZA

Come già evidenziato nel paragrafo precedente l'incarico ricevuto, consiste esclusivamente in "effettuare un aggiornamento della stima dei beni..." indicati e già asseverati per consistenza e conformità nella relazione di stima del CTU Per. Ind. Edile Atzori Claudio di cui all' incarico ricevuto il 16/01/2003.

Nonostante quanto sopra esposto lo scrivente ha proceduto per quanto possibile, a causa delle proibitive condizioni di sicurezza dovute alla precarietà in cui versano le serre e i fabbricati, ad effettuare esclusivamente dei sopralluoghi speditivi con misurazioni a campione nei luoghi presso i quali si è potuto operare nel rispetto delle condizioni di sicurezza.

In particolare, le precarie condizioni di sicurezza dei luoghi derivano dalla presenza di: vetri delle pareti e della copertura delle serre infranti e pericolanti con grave rischio di caduta di spezzoni; presenza di pannelli di cemento amianto rimossi e abbandonati all'interno e all'esterno dei manufatti; presenza di contenitori di sostanze chimiche di vario genere.

Tutto ciò premesso, per la valutazione della consistenza del compendio si procede come sotto indicato.

Dalla banca dati catastale e misurazioni a campione eseguite in loco, si ha:

Superficie catastale lotto N.4 mq 63.565,00



Di cui:

- Superficie totale serre mq **36.987,00**
- Superficie totale loc. deposito mq **601,00**
- Superficie lorda manufatti mq **196,00**
- Superficie lorda abitazione mq **975,00 (191,00 abit. + 22,00 barbecue + 762,00 cortile)** Superficie vascone di accumulo acqua mq **1.000,00**
- Superficie terreno libero limitrofo ai fabbricati al lordo del vascone di accumulo mq **21.506,00**


ASTE
GIUDIZIARIE.it


INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il lotto n. 4 oggetto di valutazione estimativa, costituito dai mappali sopraccitati, è inquadrato nello strumento urbanistico del Comune di San Sperate in zona E – Agricola E1 per il quale trovano applicazione le norme di attuazione dello stesso strumento, nonché le vigenti disposizioni regionali in materia di governo del territorio.

- **Sottozona E1:** aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata (Art. 13 - Norme Di Zona 'E');

Si allega qui di seguito il certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal servizio tecnico del Comune di San Sperate nel quale vengono riportate le specifiche dei terreni di cui sopra.

 **COMUNE DI SAN SPERATE**
Cap. 09026 - Provincia del Sud Sardegna
Via Sassari n. 12 - Tel. 070/96040212-213

 AREA TECNICA

Rif. Prot. 10065 - del 21-09-2020
C.G.U. n. 49/2020

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. 06.06.2001 N° 380
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Visti gli atti d'ufficio;
Visto il vigente P.U.C. con annesso R.E. approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 11/3/2002, pubblicato sul BURAS in data 22/7/2002;
Visti gli elaborati tecnici con annesso Regolamento edilizio e le Norme di attuazione della variante al P.U.C. approvata definitivamente con delibera C.C. n. 28 del 21/08/2014 pubblicato sul BURAS n. 52, parte III, del 19/11/2015;
Visto il Decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole);
Vista la L.R. in data 23/04/2015, n. 8, in particolare l'art. 26 Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali che integra il succitato Decreto n. 228/1994;
Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CERTIFICA

Che gli immobili s/ri nel territorio di questo Comune identificati catastalmente nel N.C.Y. al:

Foglio 19 mapp. 590, 561, 560, 563, 556 e 297

Risultano inquadrati urbanisticamente secondo le previsioni del vigente P.U.C. in:

Zona omogenea "AGRICOLA" - Sottozona E1

Essa è assoggettata alle seguenti prescrizioni di cui alle N.T.A. del P.U.C. art. 17.
La sottozona E1 individua le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.
Essa è compresa, secondo le previsioni del vigente P.P.R. in: aree destinate all'agricoltura.
Oltre alle disposizioni comunali, ai sensi della L.R. in data 23/04/2015, n. 8, si applicano le seguenti disposizioni sovraindicate dell'art. 26 "Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali":

Art. 26
Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

1. Fatto salvo le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemporaneamente l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6.

2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso del suolo e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate.

3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.

4. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.

5. Negli ambiti di paesaggio costieri, fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle Direttive per le zone agricole.

6. Le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi.

Si certifica inoltre che il terreno in argomento non è soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353.

Si rilascia in carta legale, ai sensi del D.P.R. 542 del 26/10/1972, a richiesta della Sig. _____ per gli usi consentiti dalla legge.

Sari Spirate, li 30.09.2020

IL RESPONSABILE DELL'AREA
(Ing. Stefania CAMELLI)



Per quanto concerne i titoli autorizzativi o concessori si rimanda a quanto già indicato nella relazione peritale del CTU perito edile Atzori Claudio

d) **In Comune di San Spirate**

Concessione Edilizia in Sanatoria a nome _____ presumibilmente per "costruzione di serre e fabbricato rurale" (come si evince dagli atti tecnici successivi) con la quale si sanava la realizzazione di due serre in ferro-vetro con una superficie coperta lorda di circa mq 2686 ciascuna, nonché un fabbricato rurale, ad uso abitazione, con una superficie coperta lorda di circa mq 125 e una superficie accessoria (loggiate) di circa mq 40. Non è stato possibile visionare tale pratica in quanto non reperibile presso gli archivi del Comune di San Spirate.

Per. Ind. Edile Claudio Atzori

Esecuzione Immobiliare n. 31/2002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Concessione Edilizia n. 27 del 26/03/1985 a nome
per "costruzione di serre e fabbricato rurale" con la
quale si autorizzava la realizzazione di una serra in ferro-vetro con
una superficie coperta lorda di circa mq 2605, una serra in ferro-vetro
con una superficie coperta lorda di circa mq 1926, nonché un
fabbricato ad uso sala lavorazione e celle frigorifere con una
superficie coperta lorda di circa mq 288;

Autorizzazione Edilizia n. 996 del 14/12/1987 a nome
per "costruzione di serra in ferro-vetro" con la quale si
autorizzava la realizzazione di una serra in ferro-vetro con una
superficie coperta lorda di circa mq 11503;

Concessione Edilizia n. 15 del 02/03/1988 a nome
per "variante e modifica di destinazione d'uso
parziale di capannone agricolo esistente ad esposizione e vendita di
prodotti agricoli" con la quale si autorizzava la modifica di
destinazione d'uso parziale di capannone agricolo esistente ad
esposizione e vendita di prodotti agricoli con una superficie coperta
lorda di circa mq 438;

- Autorizzazione Edilizia n. 6 del 20/02/1991 a nome
per "recupero serre in ferro-vetro" con la quale si
autorizzava la manutenzione delle serre in ferro-vetro esistenti;
- Autorizzazione Edilizia n. 8 del 26/02/1997 a nome
per "costruzione serre in ferro-vetro e strutture
ombreggianti" con la quale si autorizzava la realizzazione di una serra
in ferro-vetro con una superficie coperta lorda di circa mq 12702;

Per info Edilizia Claudio Atzori

Esecuzione Immobiliare n. 31/2002

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

realizzazione di una serra ombreggiante con una superficie coperta lorda
di circa mq 3490, nonché realizzazione di una struttura ombreggiante
tipo serra con una superficie coperta lorda di circa mq 1143;

Autorizzazione Edilizia n. 32 del 19/06/2000 a nome
per "realizzazione vascone di accumulo
acqua" con la quale si autorizzava la realizzazione di un vascone per
accumulo acqua con capacità di circa mc 3090 occupante una
superficie lorda di circa mq 1190;

Autorizzazione Edilizia n. 45 del 01/08/2000 a nome
per "opere di miglioramento fondiario con
la quale si autorizzava la manutenzione di una serra in ferro-vetro con
una superficie coperta lorda di circa mq 11503, nonché
l'ombreggiamento di una porzione della stessa serra, con una
superficie coperta lorda di circa mq 670, da destinati ad
ombreggiamento ed ambientamento piante;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



d) **In Comune di San Sperate**

Al fine di verificare l'eventuale presenza di abusi edilizi nell'immobile è stato effettuato un confronto tra lo stato di fatto e lo stato ufficiale dello

Per. Ind. Edile Claudio Atzori

Esecuzione Immobiliare n. 31/2002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

29

stesso, prendendo visione degli atti tecnici depositati presso gli archivi comunali. Non è stato possibile visionare una pratica di condono edilizio, in quanto non reperibile presso gli archivi del comunali, riguardante alcuni degli immobili in oggetto. Malgrado tale inconveniente il confronto ha evidenziato una esatta corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato ufficiale dell'immobile, così come si evince dagli atti tecnici successivi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerate le condizioni di abbandono pericolosità in cui versano le serre, i manufatti e le aree circostanti, così come dettagliato in precedenza, lo scrivente ha potuto procedere esclusivamente con delle misurazioni a campione dei luoghi.

Ciò premesso, lo scrivente concorda solo in parte con quanto indicato nella relazione peritale del CTU Atzori sulla corrispondenza fra stato dei luoghi ed elaborati tecnici depositati presso gli archivi Comunali.

Nello specifico dalla disamina della documentazione acquisita in atti, interpreta quanto segue:

In data 16.01.1997 viene inoltrata presso l'ufficio tecnico del Comune di San Sperate, **domanda Concessione relativa a Ampliamento e accertamento di conformità di un capannone agricolo (particella 556) e casa colonica**, il cui parere viene riportato integralmente nella figura sottostante, ovvero parere sospensivo in attesa che venga definita la pratica di condono edilizio .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

57



DISTRETTO TECNICO

Numero 00004
Sezione 01

FATT. N° 3337
20 MAR 2007

Procedura DEDIZIONE n°
0057 - R. del 1997

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento alla domanda di concessione presentata in data
16/01/07, prot. n° 12:

AMPLIAMENTO E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DI UN ESPANONE
ARTICOLO E CANA COLONICA,
IN CASO STARE IL CORTE MARRONNI

RE: TERRENO

Vista la parere favorevole espresso dal responsabile del procedimento
amministrativo in data 24.02.1997 al merito della ist. il numero 4 del D.L.
26.1.1999 n° 34.

Esso atto che, a seguito dell'esame del progetto, la Commissione
Municipale, nelle sedute del 17/02/97, ha espresso il seguente parere:

IMPOSTARE la stessa che venga iscritta in pratica di vendita n° 111111.

Procedendo, inoltre, la concessione amministrativa di cui all'art. 31
della L. del 28/02/99, n° 34.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 1 - 11 L'APPROVAZIONE
- 2 - 11 IL DIRITTO
- 3 - 11 LA RIFORMAZIONE



Questa parte risulta essere la risultante dell'attività di ricerca

- (X) In conformità del parere della Commissione Edilizia -
- () In dissonanza del parere del Collegio Provinciale -
- () In dissonanza del parere della Commissione Edilizia -

per la seguente motivazione:

La Commissione Provinciale Edilizia ha concesso la concessione di edificazione per la costruzione di un edificio di abitazioni di tipo economico, in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970, e in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970.



Per il parere di cui al punto 1) si invita la P.C. a procedere con l'approvazione del progetto di concessione di edificazione, in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970, e in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970.

Per il parere di cui al punto 2) si invita la P.C. a procedere con l'approvazione del progetto di concessione di edificazione, in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970, e in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970.

Per il parere di cui al punto 3) si invita la P.C. a procedere con l'approvazione del progetto di concessione di edificazione, in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970, e in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970.

Per il parere di cui al punto 1) si invita la P.C. a procedere con l'approvazione del progetto di concessione di edificazione, in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970, e in esecuzione del piano urbanistico n. 1000/1000 del 1970, approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 1000 del 1970.

[Handwritten signature]
 IL CAPOCOMISSARIO
 [Stamp]

IL DIRIGENTE
 [Stamp]
[Handwritten signature]



Di seguito si riporta il parere dagli uffici, indicato sia nella richiesta di Concessione che nell'elaborato progettuale.



Data

Il Sanitario



Parere dell'Ufficio Tecnico

IL R.P.A. ESPRIME PARERE
FAVOREVOLE ALLA FATTA SALVA
LA DEFINIZIONE DELLA
PRATICA DI CONTROLLO
AGLI AMI.



Data 24-09-17

Il Tecnico Incaricato

IL DOTT. UFFICIO TECNICO
(gorn, Lohori Ignazio Salvatore)

Parere della Commissione Edilizia

Seduta del

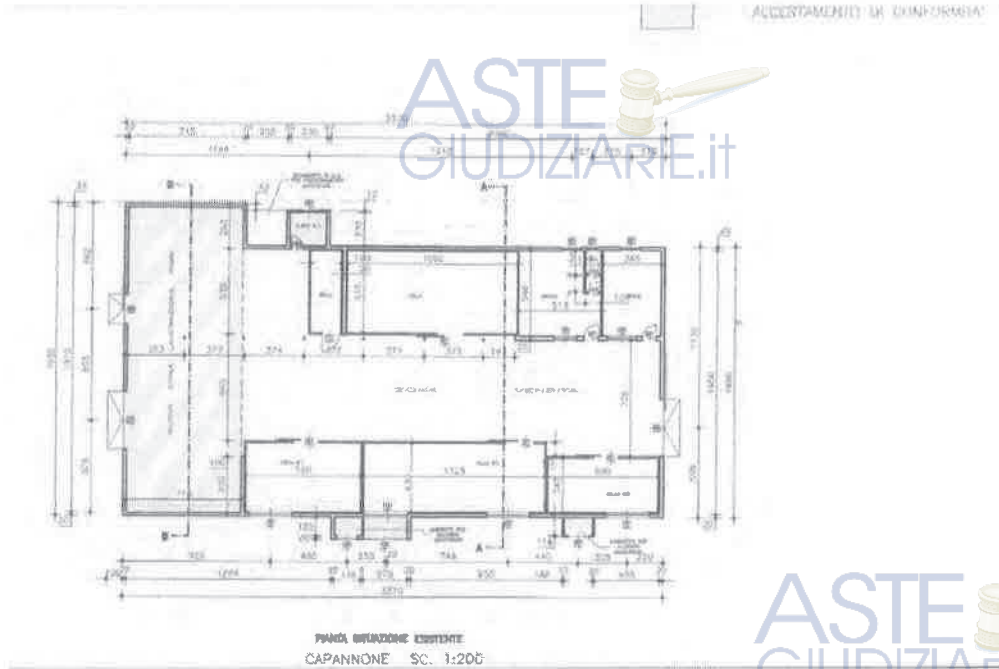
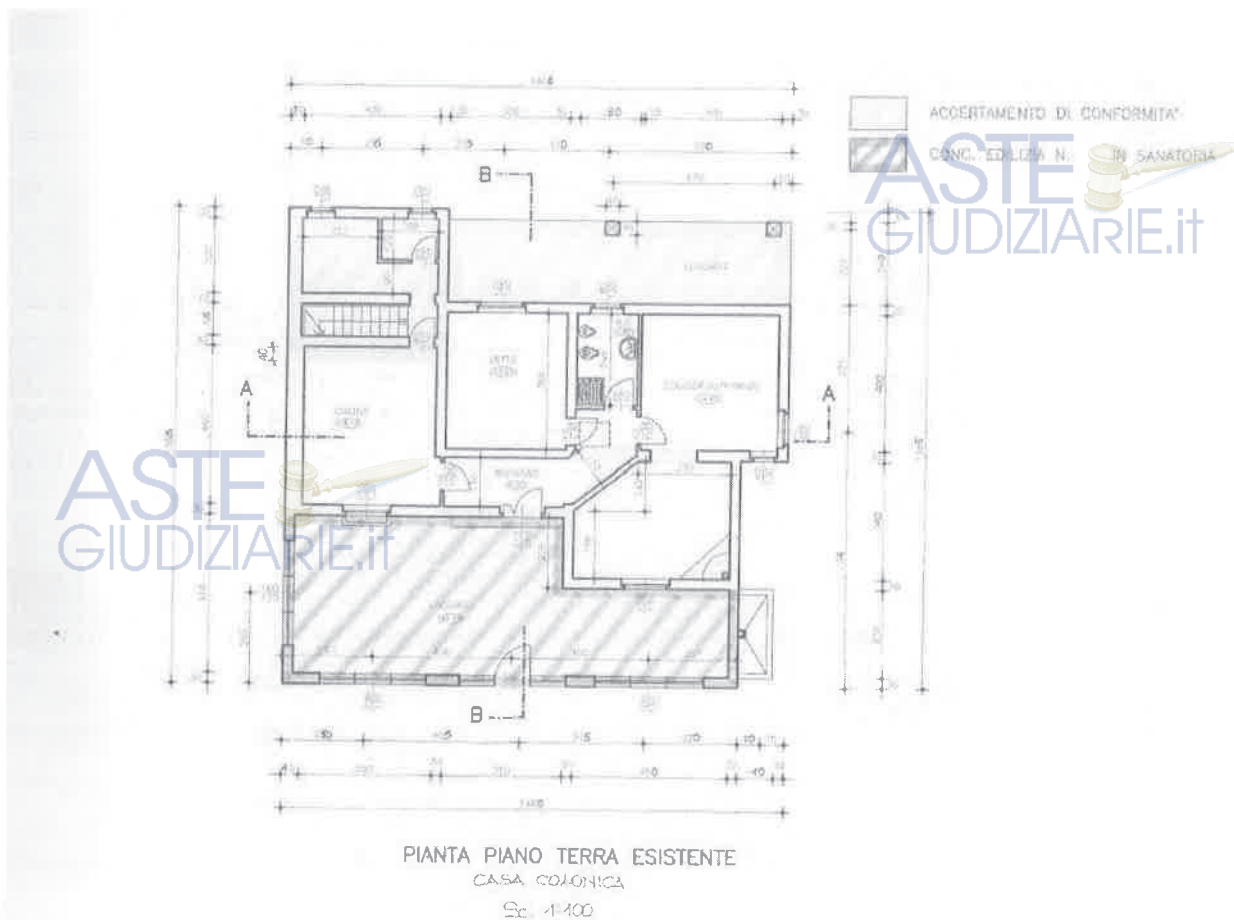


Tavola capannone





Nell'elaborato progettuale di cui sopra, viene rappresentato lo stato dei luoghi con evidenza dello "stato assentito dai titoli autorizzativi" e le difformità di cui si richiedeva il rilascio della concessione autorizzativa.

In assenza del titolo autorizzativo relativo alla richiesta di cui sopra, lo scrivente ritiene che permangano le difformità sopra evidenziate nelle tavole di progetto.

Considerate le complesse norme urbanistiche e vincoli, che gravano sull'immobile in oggetto (Lotto n. 4) come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente ritiene doveroso precisare che per avere certezza della fattibilità della conformizzazione dei titoli autorizzativi allo stato dei luoghi, occorre necessariamente predisporre una preventivo dettagliato studio e progetto di fattibilità da sottoporre agli tutti enti preposti coinvolti con particolare attenzione alle disposizioni per il coordinamento tra il PAI e le misure del PRG e l'ufficio tecnico del Comune di San Sperate.

Qualora vi siano vincoli ostativi al rilascio della concessione richiesta, si dovrà necessariamente procedere al ripristino dei luoghi allo stato di progetto.

Pertanto allo stato attuale considerati i vincoli ricadenti sui terreni in oggetto che implicano un 'incertezza sull'ottenimento della conformizzazione delle opere, lo scrivente cautelativamente per la determinazione del valore del Lotto 4, esclude le superfici realizzate in difformità di cui sotto:

Casa colonica

Loggiato chiuso mq 55,00 circa (in azzurro nella tavola di disegno)

Loggiato aperto mq 24,50 circa (in giallo nella tavola di disegno)

Scale e vani mq 20,50 circa (in giallo nella tavola di disegno)

Capannone mq 160,00 circa



Nota bene: La casa colonica è occupata dal

Lotto n. 5

Dati catastali oggetto di incarico :

Censito al Catasto Terreni di San Sperate al Foglio 12 Mappale 6

Nella figura sottostante viene individuata (con cerchio color rosso) nello stralcio di mappa del F.12 del Comune di San Sperate la consistenza catastale del lotto n. 5



Descrizione dello stato dei luoghi

- Trattasi di appezzamento di terreno posto nell'agro del Comune di San Sperate a circa km 1,00 dal centro abitato lungo il prolungamento della via San Sebastiano dalla quale diparte uno stradello privato d'accesso carrabile (verosimilmente gravato da servitù di passaggio che permette l'accesso a lotti contigui). Il lotto risulta interamente recintato con ingresso carrabile mediante cancello in ferro che lo delimita dallo stradello.

Lo scrivente durante il sopralluogo non ha potuto prendere visione dei luoghi, poiché l'appezzamento di terreno, come da informazioni rese dal proprietario del lotto limitrofo, risulta in uso a terze persone. Si allega di



seguito il compromesso di vendita risalente al Luglio 1983 fornito allo scrivente dal Signor.



COMPROMESSO DI VENDITA

L'anno 1983 Addì 30 del mese di Luglio, in Decimomannu fra



di comune accordo si stipula quanto segue:

La, vende al Sig.,
che acquista la piena e perfetta proprietà,
garantendo la libera de/pasi e vincoli ipotecari e
da altre trascrizioni pregiudizievoli, del terreno
sito in agro di S. Sperate, regione denominata "S.
Elena", distinto in catasto al F.12 con mappale 6
di are 48,50; redd.£ 824,50 /92,15; e confinante con



riportato
alla pagina 4898 catasto terreni di S. Sperate e
nome del promettente venditore.

Il prezzo convenuto fra le parti è di £.20.000.000;

Il pagamento dell'importo sarà regolato dalle se-
guenti condizioni:

L'acquirente verserà al venditore la somma di £.
10.000.000 all'attuazione del compromesso, la restan-
te somma sino al prezzo convenuto verrà versata
dall'acquirente per mezzo di una cambiale con sca-



Firmato Da: FLORIS GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ae2ac1586505522cbc8c5c968412927



denza al 30 Maggio 1984.

L'atto notarile verrà stipulato solo e quando l'intera somma verrà (integramente) versata dall'acquirente.

P.S.

Per la somma pattuita oltre al terreno vieni lasciato di proprietà dell'acquirente le serre in legno già esistenti, l'impianto di irrigazione e i cavalletti per garofani, e la pompa sommersa.

Fatto, approvato e sottoscritto da ambe le parti in segno di accettazione.

Dodicesimo del 30 Luglio 1983

Nella foto sottostante si rappresenta la consistenza aziendale nella sua interezza.



IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalle visure relative al catasto terreni

Comune censuario di San Sperate Catasto Terreni (lotto 5)

n) San Sperate C.T. Foglio 12 mapp. 6 qualità orto irrig. cl 2 mq 4.850,00

Intestato a:



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il lotto n. 5 oggetto di valutazione estimativa, è in parte inquadrato nello strumento urbanistico del Comune di San Sperate nella zona E – Agricola E1 (evidenziato nella figura sottostante con il colore bianco di superficie di circa mq 1.750,00 per il quale trovano applicazione le norme di attuazione dello stesso strumento, nonché le vigenti disposizioni regionali in materia di governo del territorio:

- **Sottozona E1:** aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata (Art. 13 - Norme Di Zona 'E');

e in parte (mq 3.100,00 circa) lo stesso Lotto 5 risulta inquadrato all'interno del perimetro di ZONE H - SOTTOZONA H5: RISPETTO FLUVIALE (evidenziato nella figura sottostante con il colore verde)



L' appezzamento di terreno ricade per intero in zona H1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata.

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI COMPENDIO IMMOBILIARE FORMATO DA 6 LOTTI:

Il Valore di Mercato di un immobile rappresenta il valore commerciale che quel bene immesso sul mercato, assume in virtù delle peculiari caratteristiche tecniche ed economiche che lo contraddistinguono.

L'aggiornamento del Valore di Mercato attribuito ad un immobile, non può pertanto prescindere sia dalla rivalutazione dalle effettive condizioni tecniche, di conservazione, di manutenzione ed economiche in cui versa



lo stesso immobile, che dall'attenta analisi del segmento di mercato e del suo andamento riferito al momento della rivalutazione.

Le condizioni di precarietà in cui versano le singole aziende il cui anno di realizzazione si attesta intorno agli anni 70-80, le rendono incapaci di fornire reddito (al momento dei sopralluoghi risultavano in condizioni di assoluto abbandono), pertanto la mera applicazione della metodica estimativa si basa esclusivamente sul valore venale del terreno e delle strutture stabilmente infisse su di esso.

Nel caso specifico la più accreditata teoria estimativa per pervenire al valore di mercato di un bene è la metodologia della "stima sintetica", ovvero pervenire al valore cercato mediante comparazione con beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche, individuando dei parametri unitari di comparazione sufficientemente rappresentativi ed in grado di intercettare dei valori mediamente validi.

Premesso quanto sopra, si procede alla stima di ogni singolo lotto

Lotto n. 1 - Comune di Sestu

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona ed atti di compravendita registrati presso la conservatoria dei RR.II. si riportano i seguenti parametri per la comparazione relativi alla compravendita di lotti agricoli:

1. FOGLIO 10 PARTICELLA 385 (mq 29.588 seminativo) atto di vendita anno 2018 € 73.970 = € 2,5 al mq → Atto del 02/02/2018 Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 120873 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4589,1/2018 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 02/03/2018;
2. FOGLIO 10 PARTICELLA 386 (mq 30.337 seminativo) atto di vendita anno 2018 € 75.842 = € 2,5 al mq → Atto del 02/02/2018 Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 120873 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4590,1/2018 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 02/03/2018;
3. FOGLIO 9 PARTICELLA 192 (mq 98.005 ULIVETO) atto di vendita anno 2017 € 196.010 = € 2 al mq → Atto del 08/07/2019 Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 141591 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15333,1/2019 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 09/07/2019;
4. FOGLIO 9 PARTICELLA 195 (mq 88.175 ULIVETO) atto di vendita anno 2022 € 176.350 = € 2 al mq → Atto del 20/06/2022 Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 144572 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14997,1/2022 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 21/06/2022.

a) Per quanto esposto nei precedenti paragrafi, relativamente alle condizioni di degrado anche delle aree libere dai manufatti, lo scrivente ritiene opportuno procedere con una decurtazione al valore medio unitario individuato nella percentuale del 20% che tenga conto delle specifiche condizioni in cui versa l'area. Pertanto, il valore unitario di applicazione: €/mq 2,00 - 20% = €/mq 1.60

b) Da un preventivo fornito dalla carpenteria metallica de [REDACTED] che opera nel settore smontaggio montaggio si riporta quanto segue:

"Preventivo per la fornitura e posa di una struttura portante in acciaio zincato, derivante da una classica serra ferro vetto a 3 falde (usata ma senza segni di ruggine) della superficie di mq 2500 comprendente le seguenti dotazioni,

a. PALI PORTANTI IPE 100;

b. CAPRIATE (LARGHEZZA NAVATE 12,80 METRI);

c. ARCIARECCE;

d. BULLONERIA NUOVA;

e. OPERE MURARIE;

f. MANDOPERA MONTAGGIO;

TOTALE OFFERTA € 92000,00 (novantaduemila/00) più iva

N.B. è escluso dall'offerta:

1. Pulizia e livellamento terreno;
2. impianti elettrici;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

prezzo unitario = € 92.000,00 / 2.500 mq = €/mq 35,00 cifra tonda

Considerato il periodo di realizzazione della serra oggetto di stima, le pessime condizioni di conservazione e degrado si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione del valore unitario pari al 70% /75 %, per tanto si individua un valore medio unitario pari a **€/mq 8,50 cifra tonda**

c) Per l'anno 2022, prendendo come riferimento l'indice ISTAT 107,40 relativo al giugno 2021, il costo di costruzione per gli edifici residenziali è pertanto determinato in euro 431,67 al metro quadro.

Trattandosi di fabbricato funzionale ad azienda agricola si ritiene doveroso apportare una decurtazione al valore indicato pari al 40 % €/mq 430 x 0,45 = €/mq 236,00

Ulteriore decurtazione pari a 50% risulta doverosa per le condizioni di conservazione e degrado, pertanto il valore unitario di applicazione risulta pari a **€/mq 110,00**

d) Il valore medio d'applicazione individuato per il calcolo del valore del lotto in esame tiene conto delle spese necessarie per lo smaltimento delle lastre di cemento amianto rinvenute all'interno del fabbricato.

Valore Superficie catastale lotto N.1 mq 31.020,00 x €/mq 1,60 =	€ 49.632,00
Valore totale serre mq 6.828,00 x €/mq 8,50 =	€ 58.038,00
Valore fabbricati mq 208,00 x €/mq 110,00 =	€ 22.880,00
Valore locale gruppo elettrogeno mq 12,00 x €/mq 30,00	€ 360,00
Valore vascone di accumulo acque piovane mq 380,00 (a corpo)	€ 1.000,00

Sommario 131.910,00

Presunte spese necessarie per l'eventuale conformizzazione dei titoli autorizzativi allo stato dei luoghi € 20.000,00 (a corpo)

Al disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa", tale situazione rende meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, lo scrivente adotta cautelativamente una valutazione discrezionale giudicando applicabile uno sconto del 10%,

€ 131.910,00 - € 20.000,00 = 111,910,00 -10% = € 100.719,00

Valore LOTTO N. 1 € 100.000,00 cifra tonda

Lotto n. 2 Comune di Decimoputzu

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona e dagli atti sotto riportati utili all'individuazione dei parametri per la comparazione dei lotti agricoli :

1. FOGLIO 24 PARTICELLA 183 (mq 15900 **SEMINATIVO**) scrittura privata anno 2023 € 17.500= **€ 1,10 al mq;**
2. FOGLIO 24 PARTICELLA 44 attualmente in vendita(tot mq 31.560 di cui 14400 seminativo + 2500 serra + 2660 pascolo +12000 orto irriguo) **€ 65.000.**
€ 2,05 al mq

a) Per quanto esposto si applica un valore medio di mercato pari € 1,30

67



b) Da un preventivo fornito dalla carpenteria metallica dei [REDACTED], che opera nel settore smontaggio montaggio si riporta quanto segue:

"Preventivo per la fornitura e posa di una struttura portante in acciaio zincato, derivante da una classica serra ferro vetro a 3 falde (usata ma senza segni di ruggine) della superficie di mq 2500 comprendente le seguenti dotazioni:

- a. PALI PORTANTI IPE 100;
- b. CAPRIATE (LARGHEZZA NAVATE 12.80 METRI);
- c. ARCARECCI;
- d. BULLONERIA NUOVA;
- e. OPERE MURARIE;
- f. MANDOPERA MONTAGGIO;

TOTALE OFFERTA € 92000,00 (novantaduemila/00) più iva

N.B. è escluso dall'offerta:

- 1. Pulizia e livellamento terreno;
- 2. Impianti elettrici;

prezzo unitario = € 92.000,00 / 2.500 mq = €/mq 35,00 cifra tonda

Considerato il periodo di realizzazione della serra oggetto di stima, le pessime condizioni di conservazione e degrado (buona parte delle serre è stata interessata da incendi che hanno concorso ulteriormente al degrado) si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione del valore unitario pari al 90% per tanto si individua un valore medio unitario pari a € /mq 3,00 cifra tonda

c) Per l'anno 2022, prendendo come riferimento l'indice ISTAT 107,40 relativo al giugno 2021, il costo di costruzione per gli edifici residenziali è pertanto determinato in euro 431,67 al metro quadro.

Trattandosi di fabbricati funzionali ad azienda agricola si ritiene doveroso apportare una decurtazione al valore indicato pari al 45 % €/mq 430 x 0,45 = €/mq 236,00

Ulteriore decurtazione e doverosa per le condizioni di conservazione e degrado pari a 50% pertanto il valore unitario di applicazione risulta pari a €/mq 110,00

Valore Superficie catastale lotto N.2 mq 90.908,00 x €/mq 1,30 =	€ 118.180,00
Valore totale serre mq 21.900,00 x €/mq 3,00 =	€ 65.700,00
Valore fabbricati mq 1.002,00 x €/mq 40,00 =	€ 40.080,00
Valore fabbricato (abitazione) mq 145,00 €/mq 110,00	€ 15.950,00
Valore vascone di accumulo acque piovane mq 1.500,00 (a corpo)	€ 8.000,00

Somma 247.910,00

Al disposto dell' art. 2922 C.C.. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa", tale situazione rende meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, lo scrivente adotta cautelativamente una valutazione discrezionale giudicando applicabile uno sconto del 10%,

€ 247.910,00 -10% = € 223.119,00

Valore LOTTO N. 2 € 220.000,00 cifra tonda

Nota bene

Riscontrata la presenza di una notevole quantità di rifiuti anche pericolosi, lo scrivente ritiene doveroso segnalare la necessità di procedere alla verifica dell'eventuale contaminazione del sito secondo le specifiche direttive in vigore e di riferimento previste dal testo unico ambientale (Dlgs 152/2006 e smi).

Pertanto la rimozione degli stessi, successivamente alle verifiche di cui sopra, dovranno essere eseguite da aziende specializzate secondo quanto disposto dalle citate vigenti normative in materia ambientale.

Per quanto sopra argomentato, considerata la complessità della materia e delle norme di riferimento in ambito ambientale, nonché delle necessarie specifiche competenze professionali, rimette lo studio della criticità esposta ad un più autorevole parere degli eventuali Autorità ed Enti competenti e ditte specializzate operanti nel settore.

Pertanto lo scrivente non può quantificare le spese necessarie per la rimozione dei citati rifiuti senza un attento e competente studio del sito, indispensabile per la quantificazione delle spese necessarie per l'intervento.

Tali spese dovranno essere detratte dal valore di cui sopra.

Lotto n. 3 Comune di Decimomannu

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona e di quanto sotto riportato utile all'individuazione dei parametri per la comparazione dei lotti agricoli :

1. FOGLIO 19 PARTICELLE 570 - 575 (comune San Sperate) mq 10555 FRUTTETO IRRIGUO atto di vendita anno 2017 € 30.000 € 2,80 al mq (ha acquistato il proprietario del terreno confinante);

a) Per quanto esposto si applica un valore medio di mercato pari € 2,50

b) Da un preventivo fornito dalla carpenteria metallica dei [REDACTED] che opera nel settore smontaggio montaggio si riporta quanto segue:

"Preventivo per la fornitura e posa di una struttura portante in acciaio zincato, derivante da una classica serra ferro vetro a 3 falde (usata ma senza segni di ruggine) della superficie di mq 2500 comprendente le seguenti dotazioni:

- a. PALI PORTANTI IPE 100;
- b. CAPRIATE (LARGHEZZA NAVATE 12,80 METRI);
- c. ARCARECCI;
- d. BULLONERIA NUOVA;
- e. OPERE MURARIE;
- f. MANDOPERA MONTAGGIO;

TOTALE OFFERTA € 92000,00 (novantaduemila/00) più iva

N.B. è escluso dall'offerta:

1. Pulizia e livellamento terreno;
2. Impianti elettrici;

prezzo unitario = € 92.000,00 / 2.500 mq = €/mq 35,00 cifra tonda

Considerato il periodo di realizzazione della serra oggetto di stima, le pessime condizioni di conservazione e degrado si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione del valore unitario pari al 70% /75% per tanto si individua un valore medio unitario pari a € /mq **9,00 cifra tonda**

c) Il valore medio d'applicazione individuato per il calcolo del valore del lotto in esame tiene conto delle spese necessarie per lo smaltimento delle lastre di cemento amianto rinvenute all'interno dei fabbricati diruti.

Valore Superficie catastale lotto N.3 mq 15.580,00 x €/mq 2,50 = € 38.950,00

Valore totale serre mq 2.029,00 x €/mq 9,00 = € 18.261,00

Sommario 57.211,00

Presunte spese necessarie per l'eventuale conformizzazione dei titoli autorizzativi allo stato dei luoghi € 10.000,00 (a corpo)

Al disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa", tale situazione rende meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, lo scrivente adotta cautelativamente una valutazione discrezionale giudicando applicabile uno sconto del 10%,

€ 57.211,00 - € 10.000,00 = 47.211,00 -10% = € 42.500,00

Valore LOTTO N. 3 € 42.500,00 cifra tonda

Lotto n. 4 Comune di San Sperate

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona e di quanto sotto riportato utile all'individuazione dei parametri per la comparazione dei lotti agricoli:

1. FOGLIO 19 PARTICELLE 570 - 575 (comune San Sperate) mq 10555 **FRUTTETO IRRIGUO** atto di vendita anno 2017 € 30.000 € 2,80 al mq (ha acquistato il proprietario del terreno confinante);

a) Per quanto esposto nei precedenti paragrafi, relativamente alle condizioni di degrado anche delle aree libere dai manufatti, lo scrivente ritiene opportuno procedere con una decurtazione al valore medio unitario individuato pari al 20% che tenga conto delle specifiche condizioni in cui versa l'area. Pertanto, il valore unitario di applicazione: €/mq 2,80 - 20% = €/mq **2,20**

b) Da un preventivo fornito dalla carpenteria metallica del [REDACTED], che opera nel settore smontaggio montaggio si riporta quanto segue:

*Preventivo per la fornitura e posa di una struttura portante in acciaio zincato, derivante da una classica serra ferro vetro a 3 falde (usata ma senza segni di ruggine) della superficie di mq 2500 comprendente le seguenti dotazioni:

- a. PALI PORTANTI IPE 100;
- b. CAPRIATE (LARGHEZZA NAVATE 12,80 METRI);
- c. ARCARECCI;

d. BULLONERIA NUOVA;

e. OPERE MURARIE;

f. MANDOPERA MONTAGGIO;

TOTALE OFFERTA € 92000,00 (novantaduemila/00) più iva



N.B. è escluso dall'offerta:

1. Pulizia e livellamento terreno;
2. Impianti elettrici;

prezzo unitario = € 92.000,00 / 2.500 mq = €/mq 35,00 cifra tonda

Considerato il periodo di realizzazione della serra oggetto di stima, le pessime condizioni di conservazione e degrado si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione del valore unitario pari al 80% / 85 % per tanto si individua un valore medio unitario pari a **€/mq 6,00 cifra tonda**

c) Per l'anno 2022, prendendo come riferimento l'indice ISTAT 107,40 relativo al giugno 2021, il costo di costruzione per gli edifici residenziali è pertanto determinato in euro 431,67 al metro quadro.

Trattandosi di fabbricato vetusto e degradato funzionale ad azienda agricola si ritiene doveroso apportare una decurtazione al valore indicato pari al 30 % €/mq 430 x 0,30 = €/mq 300,00

Valore Superficie catastale lotto N.4 mq 63.565,00 x €/mq 2,20 =	€ 139.843,00
Valore totale serre (mapp. 699-698) mq 10.895,00 x €/mq 21,00 =	€ 228.795,00
Valore totale serre (mapp. 694-695-696-697) mq 9.945,00 x €/mq 6,000 =	€ 59.670,00
Valore totale serre (mapp. 700) mq 16.147,00 x €/mq 5,5 =	€ 88.808,50
Valore totale serre (mapp. 556) mq 601,00 x €/mq 60,00 =	€ 36.060,00
Valore fabbricati (mapp.560-561) mq 196,00 x €/mq 28,00 =	€ 5.488,00
Valore fabbricato abitazione mq 191,00 x €/mq 300,00 =	€ 57.300,00
Valore vascone di accumulo acque piovane mq 1000,00 (a corpo)	€ 5.000,00

Sommano 620.964.00

Presunte spese necessarie per l'eventuale conformizzazione dei titoli autorizzativi allo stato dei luoghi € 20.000,00 (a corpo)

Al disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa", tale situazione rende meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, lo scrivente adotta cautelativamente una valutazione discrezionale giudicando applicabile uno sconto del 10%,

€ 620.964,00 - € 20.000,00 = 600.964,00 - 10% = € 540.868,00

Valore LOTTO N. 4 € 540.000,00 cifra tonda



Nota bene

Riscontrata la presenza di una notevole quantità di rifiuti anche pericolosi, lo scrivente ritiene doveroso segnalare la necessità di procedere alla verifica dell'eventuale contaminazione del sito secondo le specifiche direttive in vigore e di riferimento previste dal testo unico ambientale (Dlgs 152/2006 e smi).



Pertanto la rimozione degli stessi, successivamente alle verifiche di cui sopra, dovranno essere eseguite da aziende specializzate secondo quanto disposto dalle citate vigenti normative in materia ambientale.

Per quanto sopra argomentato, considerata la complessità della materia e delle norme di riferimento in ambito ambientale, nonché delle necessarie specifiche competenze professionali, rimette lo studio della criticità esposta ad un più autorevole parere degli eventuali Autorità ed Enti competenti e ditte specializzate operanti nel settore.

Pertanto lo scrivente non può quantificare le spese necessarie per la rimozione dei citati rifiuti senza un attento e competente studio del sito, indispensabile per la quantificazione delle spese necessarie per l'intervento.

Tali spese dovranno essere detratte dal valore di cui sopra.

Lotto n. 5 Comune di San Sperate

Superficie catastale lotto N.5 mq 4.850,00
Sottozona E1 mq 1.750,00 circa x € 3,00 = € 5.250,00
Sottozona h5 mq 3.100,00 circa x € 1,50 = € 4.650,00
Sommano € 9.900,00

Valore LOTTO N. 5 € 9.900,00 cifra tonda

Il valore dell'intero compendio (lotto n. 1-lotto n.2 lotto n. 3 lotto n. 4 lotto n.5) è pari a € 912.400,00

3.CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari Giugno 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Floris Gianluca)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

