

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE FALLIMENTI - ESECUZIONI

R.G.E 132/2010 e 146-2011 e 100-2011

G.E. Dr. Elisa Marras / [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE (es. 132/2010): BANCA DELLA NUOVA TERRA

CREDITORE PROCEDENTE (es. 146 e 100/2010): BANCO DI SARDEGNA

DEBITORI:

Il PERITO del Tribunale: Ing. Maurizio Evangelista, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Nuoro col n. 750, con studio tecnico a Oliena (NU) in Corso Kennedy n. 18 (P.IVA 01221560913).

Data deposito: _____ Firma: _____

DATA INCARICO: 13.10.2011 DATA VERIFICA PRELIMINARE: 15.11.2011

DATA INIZIO OP. PERITALI: 16.11.2011 DATA 1° SOPRALLUOGO: 26.01.2012

DATA PROSSIMA UDIENZA: 4.7.2013

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA

Nuoro 11.giugno.2013

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

1) Quota intera (1/1) di **TERRENI E FABBRICATI** in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al N.C.T. con il Foglio 16 Mappali 50, 89, 95 e 28 e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102, graffiati, categoria D/10 (*fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*) con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessori quote comuni o condominiali;

2) Quota intera (1/1) di **TERRENI E FABBRICATI** in località Monte Oniferi o Su Furrage di Bottidda (SS), distinti al N.C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125 (ex 101), 130 (ex 103) e 136 (ex 115) e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142, graffiati, categoria D/10, con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessori quote comuni o condominiali.

- 3) Quota intera (1/1) di **TERRENO** ubicato in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il **Foglio 13 Mappale 56** di Ha 2,9660.
- 4) Quota intera (1/1) di **TERRENO** ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il **Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 arc.**
- 5) Quota intera (1/1) di **TERRENO** ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il **Foglio 9 Mappale 267** di 11,16 arc (ex 237/B) soppresso in data 2.5.2011: ha dato origine alle particelle 501 (terreno edificato), 502 (ente urbano soppresso) e 503 (pertinenza stradale).
- 6) Quota intera (1/1) di **TERRENO** in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il **Foglio 12 Mappale 106** di 79,92 arc.
- 7) Quota intera (1/1) di **ABITAZIONE RURALE** sita in Bottidda, Via Tirso, già Via Regina Elena, distinta al N.C.E.U. con il **Foglio 8 Mappale 305** (3,5 vani, categoria A/6).
- 8) Quota pari a un mezzo (1/2) di **ABITAZIONE POPOLARE** sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il **Foglio 8 Mappale 405** (9,5 vani, categoria A/4) **graffato coi Mappali 593 e 594.**
- 9) Quota pari a un mezzo (1/2) di **ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA**, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il **Foglio 8 Mappale 462 e 463** (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23).
- 10) Quota pari a un mezzo (1/2) di **TERRENI** ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il **Foglio 8 Mappale 139** di 23,72 arc, Mappali 2068 e 2069 ex **105** di 41,34 arc.
- 11) Quota pari a un mezzo (1/2) di **TERRENO** ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il **Foglio 11 Mappale 209** di 12,60 arc.
- 12) Quota pari a un mezzo (1/2) di **ABITAZIONE POPOLARE** ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il **Foglio 8 Mappale 302** di 8 vani.
- 13) Quota pari a un mezzo (1/2) di **ABITAZIONE RURALE** ubicata in Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il **Foglio 8 Mappale 208** di 2 vani, **Mappale 249** di 3,5 vani e Mappale **647** (corte di pertinenza).
- 14) Quota pari a un mezzo (1/2) di **AUTORIMESSA** ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il **Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2** di 19 mq.
- 15) Quota pari a un mezzo (1/2) di **TERRENI** ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il **Foglio 14 Mappali 8** di 68,59 arc, e **Mappale 7** di 37,53 arc.
- 16) Quota pari a un quarto (1/4) di **TERRENI** ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al N.C.T.

con il **Foglio 8 Mappali 1945** (di 84,56 are), **1946** (di 2,10 are) e **1947** (di 21,88 are) **ex 106**.

17) Quota pari a un quarto (1/4) di **TERRENO** ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il **Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari**.

DATA PIGNORAMENTO: 22/11/2010 **DATA TRASCRIZIONE:** 24/01/2011

In data _____ si restituisce la presente relazione tecnica di consulenza.

Indice della relazione:

Premessa: pag. 4;

Operazioni peritali pag. 4;

Risposta ai quesiti: pag. 5;

Risposta al QUESITO N. 1: pag. 5;

Risposta al QUESITO N. 2: pag. 15;

Risposta al QUESITO N. 3: pag. 34;

Risposta al QUESITO N. 4: pag. 40;

Risposta al QUESITO N. 5: pag. 41;

Risposta al QUESITO N. 6: pag. 44;

Risposta al QUESITO N. 7: pag. 47;

Risposta al QUESITO N. 8: pag. 56;

Risposta al QUESITO N. 9: pag. 56;

Risposta al QUESITO N. 10: pag. 59;

Risposta al QUESITO N. 11: pag. 61;

Risposta al QUESITO N. 12: pag. 62;

Risposta al QUESITO N. 13: pag. 62;

Risposta al QUESITO N. 14: pag. 65;

Risposta al QUESITO N. 15: pag. 65;

IPOTESI DI VENDITA: pag. 78;

RIEPILOGO DELLA CONSULENZA: pag. 83;

Distinta degli allegati: pag. -.

PREMESSA

Il sottoscritto Maurizio Evangelista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro col n. A/750 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Nuoro col n. 45, ha ricevuto in data 13.10.2011, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa E. Marras, l'incarico di consulente per la stima dei beni immobiliari interessati dalla procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In tale occasione, prestato il giuramento di rito, lo scrivente ha ricevuto il *Verbale di conferimento di incarico* contenente i quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione. **La prerogativa dell'incarico ricevuto è la verifica della regolarità urbanistica e catastale degli immobili pignorati e la valutazione di mercato degli stessi ai fini della vendita giudiziaria.**

Dopo l'esame della documentazione ricevuta al conferimento dell'incarico, **lo scrivente ha svolto le operazioni richieste dal G.E. per l'identificazione del bene, l'accertamento della regolarità urbanistica, della posizione catastale, nonché del titolo di proprietà.**

In particolare, lo scrivente ha svolto le seguenti operazioni:

- redazione del documento riepilogativo di verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;
- discussione con gli interessati sui quesiti posti dal GE;
- n. 3 e più sopralluoghi presso i beni pignorati;
- visure catastali e ispezioni ipotecarie presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Nuoro;
- presa visione e copia delle pratiche urbanistiche inerenti i beni pignorati presso il Comune di Bottidda.
- acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati.

Al termine dei lavori lo scrivente ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica.

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **16.11.2011** presso lo studio operativo dello scrivente, ubicato a Nuoro in Via Tiepolo n.8, alla presenza dei debitori, .

Dopo avere esposto i quesiti posti dal Giudice, ed aver esaminato la documentazioni in atti, lo scrivente ha discusso con i debitori sui beni pignorati nella procedura esecutiva. Nel corso della discussione, si apprendeva che:

- ▲ **all'accensione del mutuo con la banca creditrice, i beni pignorati al**

- costituivano l'azienda zootecnica [REDACTED] sita a Bottidda in località S'Ispiddarzu,
- ↳ i fabbricati pignorati al [REDACTED] sono stati costruiti dalla cooperativa zootecnica [REDACTED] sita a Bottidda in località Su Furraghe;
 - ↳ entrambe le summenzionate attività agricole sono date in affitto alla società [REDACTED]

Per il sopralluogo presso i beni pignorati, si fissava la data del 15.12.2011. A tale data però non si poté svolgere il sopralluogo per via di problemi igienico-sanitari segnalati dalla società TECNOPIG Srl, per cui si dovette rinviare il sopralluogo al mese successivo.

In data 26.01.2012, previa comunicazione alle parti interessate dalla procedura, si svolgeva il sopralluogo presso i beni pignorati siti in Bottidda, località S'Ispiddarzu e Su Furraghe. Nel corso del sopralluogo si riscontrava la corrispondenza univoca fra i beni indicati nell'atto di pignoramento e quelli ispezionati. Un secondo sopralluogo avveniva in data 20.2.2012, dopo una visita al Comune di Bottidda, ove il Perito ha estratto tutta la documentazione utile all'esame della posizione urbanistica dei beni pignorati. Sono seguiti ulteriori sopralluoghi e visite presso l'ufficio urbanistica dopo la riunione della procedura esecutiva n. 132/2010 con la procedura esecutiva n. 146/2011 e n. 100/2011 promosse dal Banco di Sardegna Spa.

RISPOSTA AI QUESITI

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Riguardo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente ha depositato, in data 15.11.2011, presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Nuoro, il primo prospetto riepilogativo dei documenti presenti in atti (v. fascicolo della esecuzione). Dopo la riunione della procedura esecutiva 132/2010 con le procedure 100 e 146/2011, lo scrivente ha

depositato il secondo prospetto riepilogativo dei documenti presenti in atti.

Dopo avere recuperato i documenti più utili alla relazione di perizia, lo scrivente ha svolto numerose ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Nuoro, ricercando le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli registrate in capo ai beni pignorati. Il lavoro svolto è nel seguito, sinteticamente, esposto:

ELENCO SCHEMATICO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (parte 1)

Il ventennio inizia in data 22.11.1990

Oggetto:

1. TERRENI E FABBRICATI in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al N.C.T. con il Foglio 16 Mappali 50,89, 95 e 28 e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102, graffiati, categoria D/10 (nota: il Mappale 28 è stato erroneamente indicato, d'ufficio dal catasto, come fabbricato rurale, poiché si tratta di un opera provvisoria oramai rimossa).
Trattasi dei terreni e fabbricati, in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), costituenti

| Tipo di bene | Ubicazione | Dati catastali | | |
|---|-----------------------------------|------------------|-------------------|--|
| | | Foglio 16 | Mappali 50 | |
| Terreno | Bottidda Loc. S'Ispiddarzu | Foglio 16 | Mappali 50 | |
| Fabbricato Rurale | Bottidda Loc. S'Ispiddarzu | Foglio 16 | Mappale 28 | |
| - Iscrizione del 25.10.2005 RP 2940 RG 23544: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO (a favore della BNT Spa). - Iscrizione del 29.11.2005 RP 3328 RG 26135: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO (a favore della BNT Spa). - Iscrizione del 29.07.2006 RP 2577 RG 13844: Ip. volontaria derivante da concessione a garanzia di FINANZIAMENTO (a favore della SFIRS Spa) - Trascrizione del 24.01.2011 RP 536 RG 887 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili (a favore della BNT Spa). | | | | |

| | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Terreno | Bottidda Loc. S'Ispiddarzu | Foglio 16 | Mappali 89 e 95 | |
| <p>- Iscrizione del 29.11.2005 RP 3328 RG 26135: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO (a favore della BNT Spa).</p> <p>- Iscrizione del 29.07.2006 RP 2577 RG 13844: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di FINANZIAMENTO (a favore della SFIRS Spa)</p> <p>- Trascrizione del 24.01.2011 RP 536 RG 887 omissis (come sopra)</p> | | | | |
| <i>Tipo di bene</i> | | <i>Ubicazione</i> | | <i>Dati catastali</i> |
| Fabbricati per attività agricole Cat. D10 | | Bottidda Loc. S'Ispiddarzu | Foglio 16 | Mappale 90 |
| <i>Mappali graffiati</i> | | | | |
| 91-92-93-94-98-99-100-102 | | | | |
| <p>- Trascrizione del 24.01.2011 RP 536 RG 887 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili (promosso dalla BNT).</p> | | | | |
| <i>Tipo di bene</i> | | <i>Ubicazione</i> | | <i>Dati catastali</i> |
| Terreno | Bottidda Loc. S'Ispiddarzu | Foglio 16 | Mappale 90 | |
| <p>- Iscrizione del 25.10.2005 RP 2940 RG 23544: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO (a favore della BNT Spa).</p> <p>- Iscrizione del 29.11.2005 RP 3328 RG 26135: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO (a favore della BNT Spa).</p> <p>- Iscrizione del 29.07.2006 RP 2577 RG 13844: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di FINANZIAMENTO (a favore della SFIRS Spa)</p> | | | | |

Segue elenco formalità del bene n. 2

ELENCO SCHEMATICO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (parte 2)

Il ventennio inizia in data 22.11.1990

Oggetto:

2. TERRENI E FABBRICATI in località Monte Oniferi o Su Furraghe di Bottidda (SS), distinti al N.C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130 e 136 e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142, graffati, categoria D/10 Trattasi dei terreni e fabbricati in località Su Furraghe di Bottidda (SS) costituenti

| Tipo di bene | Ubicazione | Dati catastali | | |
|---|--|----------------|----------------------------------|--|
| Terreno | Bottidda Loc. Su Furraghe o Monte Oniferi | Foglio 13 | Mappali 106 - 107 - 110 - 111 | |
| <p>- Iscrizione del 13.07.1993 RP 1507 RG 8972: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO CONDIZIONATO . (A favore del Banco di Sardegna).</p> <p>- Iscrizione del 13.07.1993 RP 1508 RG 8973: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO CONDIZIONATO. (a favore del Banco di Sardegna)</p> <p>- Iscrizione del 25.10.2005 RP 2940 RG 23544: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO . (a favore della BNT Spa)</p> <p>- Iscrizione del 29.11.2005 RP 3328 RG 26135: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO. (A favore della BNT Spa)</p> <p>- Trascrizione del 24.01.2011 RP 536 RG 887 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili (promosso dalla BNT Spa).</p> <p>- Trascrizione del 26.07.2011 RP 7785 RG 11535 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili (promosso dal BdS Spa).</p> | | | | |

| Terreno | Bottidda | Foglio 13 | Mappali | |
|--|---|-----------|------------------------|--|
| | Loc. Su Furraghe o Monte Oniferi | | 125 - 130 - 136 | |
| - Iscrizione del 25.10.2005 RP 2940 RG 23544: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO . (A favore della BNT Spa) - Iscrizione del 29.11.2005 RP 3328 RG 26135: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO, (a favore della BNT Spa) - Trascrizione del 24.01.2011 RP 536 RG 887... Verbale di pignoramento immobili (BNT). | | | | |
| Fabbricati per attività agricole Cat. D10 (fienile) | Bottidda | Foglio | Mappale | |
| | Loc. Su Furraghe o Monte Oniferi | 13 | 124 | |
| - Iscrizione del 29.11.2005 RP 3328 RG 26135: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO. (A favore della BNT Spa) - Trascrizione del 24.01.2011 RP 536 RG 887 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili. | | | | |
| Fabbricati per attività agricole Cat. D10 (casa custode e porcilaie) | Bottidda | Foglio | Mappale | e graffiati |
| | Loc. Su Furraghe o Monte Oniferi | 13 | 126 | 129-131-135-137-138-140-141-142 |
| - Iscrizione del 29.11.2005 RP 3328 RG 26135: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO. (A favore della BNT Spa) - Trascrizione del 24.01.2011 RP 536 RG 887 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili (promosso dalla BNT Spa) | | | | |
| Terreno | Bottidda | Foglio | Mappali | |
| | Loc. Su Furraghe o Monte Oniferi | 13 | 124 e 126 | |
| - Iscrizione del 25.10.2005 RP 2940 RG 23544: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO. (a favore della BNT Spa) | | | | |

Segue elenco formalità dei beni pignorati dal BANCO DI SARDEGNA.

Riguardo ai terreni ubicati sempre in località Su Furraghe di Bottidda (SS) ma indicati nel Verbale di pignoramento n. 82 del 26.07.2011, le formalità pregiudizievoli sono:

| Terreno | Bottidda Loc. Su Furraghe | Foglio 13 | Mappali 101, 103, 115 |
|--|------------------------------|--------------|--------------------------|
| - Iscrizione del 13.07.1993 RP 1507 RG 8972: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO CONDIZIONATO. (a favore del Bds Spa) | | | |
| - Iscrizione del 13.07.1993 RP 1508 RG 8973: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di MUTUO CONDIZIONATO. (a favore del Bds Spa) | | | |
| - Iscrizione del 26.07.2011 RP 7785 RG 11535: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili (Bds). | | | |

ELENCO SCHEMATICO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (parte 3)

Il ventennio inizia in data 22.11.1990

Oggetto:

I beni pignorati dal Banco di Sardegna (vds. elenco beni pignorati dal punto 3 al punto 17). Si rimanda all'ispezione ipotecaria del 31.5.2013 effettuata per soggetto "" e quella del 04.06.2013 effettuata per soggetto "".

Se ritenuto necessario, si eseguirà un ispezione ipotecaria per ogni singolo bene pignorato, previa precisazione di quelli da escludere perché non vendibili.

ELENCO SCHEMATICO DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' (parte 1)

DATA PIGNORAMENTO: 22.11.2010 Il ventennio inizia il 22.11.1990.

Oggetto: i beni indicati al punto 1) dell'elenco dei beni pignorati, così sinteticamente definiti:

Terreni e Fabbricati in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS)

Come appresso meglio riportato, i terreni pignorati costituenti l'azienda XXXXXXXXXX sono pervenuti ai debitori da una compravendita effettuata nel 2000 dal

| Tipo di bene | Ubicazione | Dati catastali | | |
|--|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|--|
| Terreno | Bottidda Loc. S'Ispiddarzu | Foglio 16 | Mappali 50 | |
| Fabbricato Rurale | Bottidda Loc. S'Ispiddarzu | Foglio 16 | Mappale 28 | |
| 1. | | | | |
| Terreno | Bottidda Loc. S'Ispiddarzu | Foglio 16 | Mappali 89 e 95 e 90 | Derivati dal frazionamento dei mappali 20 e 27 |
| Fabbricati per attività agricole Cat. D10 | Bottidda Loc. S'Ispiddarzu | Foglio 16 | Mappale 90 | <i>Mappali graffiati</i> 91-92-93-94-98-99-100-102 |
| 1. | | | | |



ELENCO SCHEMATICO DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' (parte 2)

DATA PIGNORAMENTO: 22.11.2010 Il ventennio inizia il 22.11.1990.

Oggetto:

Beni indicati al punto 2) dell'elenco dei beni pignorati, così sinteticamente definiti: *Terreni e Fabbricati in località Su Furraghe di Bottidda (SS)*

| Tipo di bene | Ubicazione | Dati catastali | | |
|--------------|---|----------------|-----------------------|--|
| | | Foglio | Mappali | e derivati |
| Terreni | Bottidda Loc. Su Furraghe o Monte Oniferi | 13 | 106 - 107 - 110 - 111 | 125, 130, 136 |
| | | | 101 - 103 - 115 - 124 | |
| Fabbricati | Bottidda Loc. Su Furraghe o Monte Oniferi | 13 | Mappale 126 | <i>e graffati</i> 129-131-135-137-138- 140-141-142 |

NOTA:

il mappale 125 deriva dal mappale 101, il 130 deriva dal 103, il 136 deriva dal 115, il 124 deriva dal 101

ELENCO SCHEMATICO DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' (parte 3)

DATA PIGNORAMENTO: 22.11.2010 Il ventennio inizia il 22.11.1990.

Oggetto:

Beni indicati al punto 3) dell'elenco dei beni pignorati: Terreno distinto al NCT con il Foglio 13 mappale 56 del Comune di Bottidda (SS).

1. Frazionamento del 31.1.1962 che determina la variazione del mappale 122 e la riduzione della superficie da 7,8894 ettari a 7,8880 ettari.
2. Frazionamento del 26.5.1988 che determina la variazione dei mappali 96, 97, 98 e la riduzione della superficie da 7,8880 ettari a 2,9660 ettari.
- 3.

Oggetto:

Beni indicati al punto 4) dell'elenco dei beni pignorati: Terreno distinto al NCT con il Foglio 9 Mappale 265 del Comune di Bottidda (SS).

1. Frazionamento del 23.5.1991 che ha variato le particelle 166 e 266.
- 2.

Oggetto:

Beni indicati al punto 5) dell'elenco dei beni pignorati: Terreno distinto al NCT con il Foglio 9 Mappale 267 del Comune di Bottidda (SS).

1. Frazionamento del 23.5.1991 che ha variato le Particelle 237 e 268.
- 2.
3. Tipo mappale del 2.5.2011 che ha determinato la soppressione del Mappale 267 ed ha originato le Particelle 501 (terreno) 502 (ente urbano soppresso) e 503 (striscia di pertinenza stradale: Via Regina Elena).
- 4.

Oggetto:

Beni indicati al punto 6) dell'elenco dei beni pignorati: terreno distinto al NCT con Foglio 12 Mappale 106:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto:

Beni indicati al punto 7) dell'elenco dei beni pignorati: abitazione rurale distinta al NCEU con il Foglio 8 Mappale 305.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto:

Beni indicati al punto 8) dell'elenco dei beni pignorati: abitazione popolare distinta al NCEU con il Foglio 8 Mappale 405 graffato con i Mappali 593 e 594.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Trascrizione dell'eredità [REDACTED] del 15.11.1971 ai RR.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto:

Beni indicati al punto 10) 11) e 16) dell'elenco dei beni pignorati: Terreni distinta al NCT con il Foglio 8 Mappale 139, 2068 e 2069 (ex 105), 1945, 1946 e 1947 (ex 106).

1. Trascrizione dell'eredità [REDACTED] del 15.11.1971 ai RR.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto:

Beni indicati al punto 12) dell'elenco dei beni pignorati: Terreno distinta al NCT con il Foglio 8 Mappale 302.

1. Donazione accettata del 27.1.1994 trascritta ai RR.II. il 29.2.1994 i
2. Sentenza di acquisto per usucapione del 10.7.2012 (post-pignoramento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto:

Beni indicati al punto 13) e 14) dell'elenco dei beni pignorati: Abitazione distinta al NCEU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

con il Foglio 8 Mappale 208, 249 graffato 647, nonché autorimessa distinta con il Mappale 257 sub. 2.



Oggetto:

Beni indicati al punto 15) dell'elenco dei beni pignorati: Terreni distinta al NCT con il Foglio 14 Mappale 7 e 8.

I. Donazione accettata del 27.1.1994 trascritta ai RR.II. il 29.2.1994

Oggetto:

Beni indicati al punto 17) dell'elenco dei beni pignorati: Terreno distinta al NCT con il Foglio 15 Mappale 52.



describa, previo necessario accesso, ciascun immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia, la sua ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno), caratteristiche interne ed esterne, stato di manutenzione, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).



RISPOSTA AL 2° QUESITO:



Il compendio pignorato è costituito dai seguenti gruppi di beni inunobili:

- 1. TERRENI E FABBRICATI in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al N.C.T. con il Foglio 16 Mappali 50, 89, 95 e 28 e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102, graffati, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessori quote comuni o condominiali**
(Nota: il Mappale 28 è stato erroneamente indicato, d'ufficio dal catasto, come fabbricato rurale, poiché si tratta di un opera provvisoria oramai rimossa).

Tipologia:

con sede legale in Bottidda (SS), in via Regina Elena snc, iscritta al registro delle imprese presso la CCISS di Sassari, specializzata nella produzione di suino leggero (da macelleria) e pesante (da ingrasso).



Ubicazione

Località "S'Ispiddarzu" in agro del Comune di Bottidda (SS), a circa 6 Km dall'abitato. Ingresso dalla strada vicinale "Mavoddi", a circa 1,5 Km dalla SP 84 che collega SS. 129 al Comune di Bottidda (SS).

Caratteristiche interne ed esterne

Capannoni agricoli "gestazione" per suini in fase di riproduzione:

- fondazioni continue di calcestruzzo armato gettato in opera, con annegati *tirafondi* per il fissaggio delle piantane;
- struttura portante di tipo prefabbricato d'acciaio zincato a caldo, a due falde, costituita da pilastri HE, travi principali IPE, tiranti T, arcarecci in profilati metallici Ω o C e manto di copertura in pannelli isolanti multistrato spessore 5 cm;
- tamponamenti perimetrali in calcestruzzo armato dosato a 30 Kg/mc sp. 25 cm, finiti ad intonaco civile e pittura murale esterna colore giallo;
- sottotetto delle sale parto in pannelli isolanti coibentati sp. 5 cm e sistema meccanico di ricambio dell'aria;
- serramenti a telaio metallico per vetrate a vasistas; porte e portoni metallici;
- lattoneria in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata;
- fosse di veicolazione dei liquami in calcestruzzo armato gettato in opera, con pendenza a pavimento dell'1,7%, predisposto ad agevolare il convogliamento delle deiezioni e delle acque di lavaggio verso la condotta di evacuazione per terminare nel vascone dei liquami; lo svuotamento dei moduli di raccolta è discontinuo con scarico unico al collettore generale; lo smaltimento del liquame liquido è previsto per spargimento diretto al terreno oppure mediante conferimento all'impianto biogas dell'azienda [REDACTED] ubicata in località "Su Furrage - Monte Oniferi".
- impianto elettrico a vista completo per l'illuminazione, compreso di messa a terra;
- attrezzature zootecniche complete comprendenti gabbie, box, cancelli, recinzioni fisse, piantane e piastre a muro.

Capannoni agricoli "sale parto" per suini in fase di svezzamento:

- fondazioni a plinti di calcestruzzo armato gettato in opera, con cordoli di collegamento e con annegati *tirafondi* per il fissaggio delle piantane;
- struttura portante composta, in un lato, da un muro portante e, nell'altro lato, da colonne in acciaio, a sostegno di una copertura metallica ad una falda con manto in lastre ondulate in fibrocemento;
- tamponamenti perimetrali in blocchi cavi di calcestruzzo vibrocompresso da 25 o 30 cm di spessore, finiti ad intonaco civile e pittura murale esterna colore giallo;
- serramenti a telaio metallico per vetrate ad un'anta; porte e portoni metallici;
- lattoneria in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata;
- sistema di raccolta delle deiezioni composto da vasche e canali in calcestruzzo gettati in opera con pendenza a pavimento dell'1%, il tutto predisposto ad agevolare il convogliamento delle deiezioni e delle acque di lavaggio verso la condotta di evacuazione; lo svuotamento dei moduli di raccolta è discontinuo con scarico unico al collettore generale; l'evacuazione è preceduta da una fase di accumulo delle deiezioni nel modulo; lo smaltimento del liquame liquido è previsto per spargimento diretto al terreno oppure mediante conferimento all'impianto biogas dell'azienda "La

Quercia” ubicata in località “Su Furraghe - Monte Oniferi”.

- impianto elettrico a vista completo per l’illuminazione, compreso di messa a terra;
- attrezzature zootecniche complete comprendenti gabbie, box, cancelli, recinzioni fisse, piantane e piastre a muro.

Capannoni agricoli “svezzamento” per suini in fase post-svezzamento:

- fondazioni continue in calcestruzzo armato gettato in opera, con annegati *tirafondi* per il fissaggio delle piantane;
- struttura portante di tipo prefabbricato d’acciaio zincato a caldo, ad una falda, costituita da pilastri HEA, travi principali IPE, arcarecci in profilati metallici Ω o C e manto di copertura in pannelli isolanti multistrato spessore 5 cm;
- tamponamenti perimetrali in calcestruzzo armato dosato a 30 Kg/mc da 25 cm di spessore, finiti ad intonaco civile e pittura murale esterna colore giallo;
- sottotetto delle sale svezzamento in pannelli isolanti coibentati e sistema meccanico di ricambio dell’aria
- serramenti a telaio metallico per vetrate a vasistas; porte e portoni metallici;
- lattoneria in lamiera d’acciaio zincata e preverniciata;
- sistema di raccolta delle deiezioni analogo a quello dei capannoni “gestazione”: lo smaltimento del liquame liquido è previsto per spargimento diretto al terreno oppure mediante conferimento all’impianto biogas dell’azienda “La Quercia” ubicata in località “Su Furraghe - Monte Oniferi”.
- impianto elettrico a vista completo per l’illuminazione, compreso di messa a terra.
- attrezzature zootecniche complete comprendenti gabbie, box, cancelli, recinzioni fisse, piantane e piastre a muro.

Fabbricati rurali:

- fondazioni continue in calcestruzzo armato gettato in opera;
- struttura portante in muratura continua di malta cementizia a legare blocchi di calcestruzzo spessore 25 cm, finita ad intonaco civile grezzo e tinteggiatura;
- copertura a travetti prefabbricati in latero-cemento armato con cordoli di collegamento in calcestruzzo armato, ad una o due falde finite con tegole in laterizio;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica (nei servizi igienici e negli uffici) oppure in marmette di graniglia (nel locale custode o nel magazzino);
- lattoneria in lamiera d’acciaio zincata e preverniciata;
- fognature per acque nere e bianche in tubi di PVC, complete di pozzetti d’ispezione.
- impianto elettrico del tipo tradizionale completo per l’illuminazione.

Tettoie di ricovero suini:

- fondazioni continue in calcestruzzo armato gettato in opera;
- murature in malta idraulica a legare blocchetti di calcestruzzo forati da 25 cm di spessore, privi di finiture;
- copertura in pannelli isolanti multistrato da 5 cm sorretta da travi principali reticolari che poggiano sulle murature o sui pilastri in blocchetti di calcestruzzo.

Serbatoi idrici:

- fondazioni a platea in calcestruzzo armato gettato in opera;
- pareti in calcestruzzo armato gettato in opera.

Ricovero per i soci / titolari:

- fondazioni a platea in calcestruzzo armato gettato in opera;
- pareti in muratura continua costruita in blocchetti di calcestruzzo legati con malta.

NOTA: trattasi di un opera costruita senza titolo edilizio abilitativo e mai accatastata. Per questo è da ritenersi irregolare sia dal punto di vista urbanistico, sia in ambito catastale.

Stato di manutenzione

Discreto all'interno. Buono all'esterno, salvo considerare le tettoie dei ricoveri degli animali e la tettoia-magazzino ubicata nel cortile interno: sono in pessime condizioni d'uso.

Superfici

L'Azienda "" si compone di una serie di fabbricati rurali, capannoni agricoli e manufatti di vario genere (magazzini, tettoie di ricovero, riserve idriche, cabine elettriche), che complessivamente occupano una superficie di **4.130 mq** su un fondo dell'estensione complessiva di **31 ha 92 are 74 ca (= 31,9274 ettari)**.

Confini

Il fondo appartenente all'Azienda "" è delimitato nel lato Sud – Est dal Fiume Tirso e dai Mappali 33, 34, 36 e 37, mentre nel lato Nord – Ovest dalla strada vicinale "Mavoddi", dal Mappale 21 e dalla strada vicinale che conduce alla località "Badu e Mola".

Dati catastali attuali

Catasto Terreni:

- **Foglio 16 Particella 50**

| | | | | |
|------------------------|---------------|------------|------------|------------|
| Porz AA | Pascolo U | 2 02 72 ha | RD 15,70 € | RA 16,75 € |
| Porz AB | Pascolo Arb 2 | 4 30 95 ha | RD 44,51 € | RA 33,39 € |
| Intestato a [REDACTED] | | | | |

- **Foglio 16 Particella 89**

| | | | | |
|------------------------|---------------|------------|------------|------------|
| Porz AA | Pascolo U | 2 87 66 ha | RD 22,28 € | RA 23,77 € |
| Porz AB | Pascolo Arb 1 | 3 20 12 ha | RD 57,86 € | RA 41,33 € |
| Intestato a [REDACTED] | | | | |

- **Foglio 16 Particella 95**

| | | | | |
|------------------------|---------------|------------|-------------|-------------|
| Porz AA | Seminativo 3 | 1 41 77 ha | RD 21,97 € | RA 21,97 € |
| Porz AB | Pascolo U | 9 24 11 ha | RD 71,59 € | RA 76,36 € |
| Porz AC | Pascolo Arb 1 | 8 85 41 ha | RD 160,05 € | RA 114,32 € |
| Intestato a [REDACTED] | | | | |

- **Foglio 16 Particella 28**

Fabbr. rurale 00 00 39 (dati derivanti dall'impianto meccanografico del 6.11.1985).

Si rileva errore d'ufficio: si tratta in realtà di un opera provvisoria oramai rimossa.

Catasto Fabbricati:

- **Foglio 16 Particella 90**

Cat. D10 Rendita: 17.676,00

Particelle "graffate": 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102.

Intestato a [REDACTED]

2. **TERRENI E FABBRICATI in località Monte Oniferi / Su Furraghe di Bottidda (SS), distinti al N.C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130 e 136 e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142, graffiati, categoria D/10, con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessori quote comuni o condominiali.**

Tipologia: Azienda zootecnica, specializzata nell'allevamento di suini e bovini da carne e nella produzione di energia elettrica derivante da biogas (a mezzo d'impianto di gestione anaerobica) e nella produzione di mangimi per animali e di concimi per l'agricoltura.

Ubicazione Località "Su Furraghe" o "Monte Oniferi" in agro del Comune di Bottidda (SS), a circa 3 Km dall'abitato; ingresso dalla strada provinciale SP 84 Bottidda / Orotelli (NU), dopo circa 500 metri di strada bianca di penetrazione agraria.

Caratteristiche interne ed esterne

Fabbricati rurali "casa appoggio - uffici - custode":

- fondazioni continue di calcestruzzo armato gettato in opera;
- struttura portante in muratura continua realizzata con malta a legare blocchi di cemento e pomice da cm 40 al piano terra e in calcestruzzo da 30 cm di spessore al piano superiore;
- solaio d'interpiano in latero-cemento; tetto a due falde con struttura in legno terminata con tegole tipo coppi;
- intonaci esterni di malta bastarda a tre strati, impermeabilizzati con quarzo plastico; intonaci interni in malta bastarda finiti a latte di calce o tempera;
- rivestimenti a parete in piastrelle di gres (vds. bagno e locale con predisposizioni per una eventuale cucina);
- finiture dei pavimenti in piastrelle di gres o in marmette di graniglia;
- infissi interni ed esterni in alluminio colorati di bianco;
- impianti elettrici posati a vista con interruttori e plafoniere a tenuta stagna;
- impianto di condizionamento a mezzo di pompe di calore;
- impianto idrico esterno con tubazioni di adduzione in polietilene e scarichi in PVC che convogliano i rifiuti in una fossa tipo "imhoff" realizzata in calcestruzzo armato.

Capannone agricolo "porcilaia" tipo 1:

- fondazioni continue in calcestruzzo armato gettato in opera;
- struttura portante in muratura continua a blocchetti di calcestruzzo, spessore 30 cm e altezza 2 ml, con sovrastante cordolo di coronamento da 50 cm;
- copertura in lamiera grecate sorrette da profili Ω in acciaio zincato poggiati sul capriate metalliche tipo Warren a corrente superiore inclinato;
- finiture delle pareti: intonaci interni in malta di cemento fino a 1,5 ml da terra e in

malta bastarda oltre 1,5 ml; intonaci esterni in malta bastarda finiti con pitture murali tradizionali;

- infissi in profilati di ferro zincato e lastre di polycarbonato; porte e portoni metallici;
- impianti elettrici a vista con plafoniere e interruttori a tenuta stagna;
- impianto idrico tradizionale a tubi in polietilene e abbeveratoi in acciaio inox;
- sistema di raccolta delle deiezioni costituito da apposite canalette di evacuazione in calcestruzzo con tubazioni in PVC che scaricano entro un'apposita vasca di raccolta; i reflui confluiscono nell'impianto di depurazione a fermentazione anaerobica dell'azienda.
- Attrezzature zootecniche complete.

Capannone agricolo "porcilaia" tipo 2:

- fondazioni a travi rovesce in calcestruzzo armato gettato in opera;
- struttura portante in profilati metallici di tipo prefabbricato: piantane, capriate e correnti;
- murature in blocchi di cemento e pomice sp. 30 cm giuntati a malta cementizia;
- copertura in doppie lastre di eternit con interposto materassino coibente in lana di vetro;
- intonaci esterni in malta di cemento lisciata a ferro;
- pavimenti in elementi prefabbricati fessurati;
- infissi in profilati di ferro zincato e lastre di polycarbonato; porte e portoni metallici;
- impianti elettrici a vista con plafoniere e interruttori a tenuta stagna;
- impianto idrico sottotraccia a tubi PVC con approvvigionamento da un serbatoio esterno posto a monte del capannone;
- sistema di raccolta delle deiezioni costituito da apposite canalette di evacuazione in calcestruzzo con tubazioni in PVC che scaricano entro un'apposita vasca di raccolta; i reflui confluiscono nell'impianto di depurazione a fermentazione anaerobica dell'azienda. Attrezzature zootecniche complete.

Capannone agricolo per centro ingrasso bovini:

- fondazioni continue di calcestruzzo armato gettato in opera;
- struttura portante in muratura continua di blocchetti di calcestruzzo spessore 30 cm, finita ad intonaco di malta bastarda;
- infissi in profilati di ferro zincato e lastre di polycarbonato; porte e portoni metallici;
- lattoneria in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata;
- sistema di raccolta delle deiezioni costituito da appositi siti di accumulo realizzati sottopavimento in muratura di blocchetti finiti con intonaco di cemento; i reflui confluiscono nell'impianto di depurazione a fermentazione anaerobica dell'azienda.

Capannone agricolo "ovile - mungitura":

- fondazioni a plinti di calcestruzzo armato gettato in opera e cordoli di collegamento;
- struttura di copertura in profilati d'acciaio a portale semplice a due falde, con manto di copertura in lastre di fibrocemento con interposto materassino isolante;
- murature perimetrali in blocchetti cavi di calcestruzzo spessore 30 cm, finite ad intonaco di malta bastarda;
- finiture interne ad intonaco civile e pittura a tempera bianca oppure a piastrelle di gres posate a varie altezze (vds. sala mungitura e i bagni);
- infissi in profilati di ferro zincato e lastre di polycarbonato con inferriate antintrusione all'esterno; porte e portoni metallici o in alluminio colore bianco;
- lattoneria in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata;

- impianto elettrico a vista in esecuzione stagna;
- sistema di smaltimento delle acque nere dell'impianto idrico-sanitario attraverso fossa asettica; acque di lavaggio dell'impianto di mungitura direttamente convogliate all'impianto di depurazione a biogas dell'azienda;
- attrezzature zootecniche assenti.

Impianto digestore per la produzione di energia elettrica derivante da biogas:

- pozzetti in calcestruzzo cementizio di raccolta dei liquami provenienti dalle stalle;
- tubazioni in PVC di canalizzazione dei liquami;
- vasca di accumulo 30x16x5 ml in calcestruzzo armato gettato in opera, parzialmente interrata;
- digestore anaerobico, vasca in calcestruzzo armato con sovrastante cupola in gomma, deputato alla depurazione e trasmissione dei gas agli utilizzatori;
- impianto di depurazione del liquame residuo;
- impianto di sollevamento dei liquami per lo svuotamento totale della vasca.

Impianto di evaporazione (vetusto e fatiscente):

- platea e vasconi di contenimento in calcestruzzo di cemento armato;
- pannelli evaporatori con struttura portante metallica e parte evaporante in materiale plastico.

Cabina elettrica prefabbricata:

- pareti verticali in pannelli modulari in calcestruzzo armato spessore 8 cm;
- solaio di base in calcestruzzo armato spess. 10 cm; basamento in calcestruzzo armato con parteti spess. 8 cm e fondo spess. 10 cm, completo di fori per il passaggio dei cavi elettrici;
- copertura impermeabilizzata con guaina poliestere armata posata a caldo;
- infissi in resina; tinteggiatura esterna al quarzo ed interna bianca a base di resine sintetiche.

Capannone agricolo "impianto di produzione mangimi":

- fondazioni continue in calcestruzzo armato gettato in opera;
- struttura portante metallica costituita da piane in profilati HEA 200, travi IPE 270 o capriate metalliche tipo Warren a sorreggere arcarecci Ω in metallo piegato a freddo per la sovrastante copertura in lamiera grecate;
- finiture delle pareti ad intonaco in malta di cemento all'interno e in malta bastarda e tinteggiatura all'esterno;
- infissi in profilati di ferro zincato e lastre di polycarbonato; porte e portoni metallici;
- impianti elettrici a vista con plafoniere e interruttori a tenuta stagna
- sono presenti i seguenti locali: *mulino, deposito medicati e vitaminici, servizio igienico, sala macchine, locale gruppo di cogenerazione* dotato di un quadro generale di comando e di controllo delle apparecchiature elettriche e idrauliche utili alla fornitura dell'energia elettrica alla rete ENEL (oppure al prelievo dell'energia elettrica in caso di deficit produttivo aziendale); *locale gruppo elettrogeno* funzionante a biogas della potenza elettrica di 125 kW;
- all'esterno, sono presenti le seguenti pertinenze: *piattaforma di posa per n. 7 silos*, dimensioni 6 x 24 ml in calcestruzzo armato; *fossa di scarico* e ripresa delle materie prime, dimensioni 2,5 x 6 ml x 2 ml di profondità.
- Impianto per la produzione di mangimi, strutturato per il seguente ciclo produttivo: confezionamento e insilaggio, lavorazioni alimenti, stoccaggio in silos, trasporto in stalle o venduto; spedizione e consegna.

Sul fondo pignorato distinto al NCT con il Foglio 13 Mappale 130 località Su Furraghe in Bottidda (SS), è presente un capannone agricolo di 924 mq denominato “Capannone trattamento fanghi”, parzialmente edificato su un fondo di proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva: il Mappale 35B del Foglio 12 (si tratta di un immobile costruito su fondazioni a plinti in calcestruzzo armato gettato in opera e struttura portante in profilati di acciaio a capriata seniplice a due falde senza copertura e con le pareti di tamponamento parzialmente crollate). Trattandosi di un’opera vetusta e fatiscente, e perciò prossima alla demolizione totale, l’azienda non l’ha ricompresa nel complesso di immobili dichiarati al Catasto Fabbricati con la categoria D/10.

Sul summenzionato fondo pignorato, distinto al NCT con il Foglio 13 Mappale 130, sono pure presenti **altre due opere dell’azienda non accatastate nel complesso D/10: trattasi del primo digestore costruito dall’azienda, di mq 1265, e della relativa vasca di accumulo di mq 1649 – impiegata anche nella fertiirrigazione – che insieme costituivano l’impianto biogas oggetto della Concessione edilizia n. 16/89.**

Stato di manutenzione. Buono all’esterno e all’interno.

Superfici. L’Azienda “” si compone di una serie di fabbricati rurali, capannoni agricoli e manufatti di vario genere (magazzini, tettoie di ricovero, riserve idriche, cabine elettriche), che complessivamente occupano una superficie di **8.980 mq** circa su un fondo che ha un estensione complessiva di **8,7115 ha** (superficie catastale espressa in ettari).

Confini

Il fondo appartenente all’Azienda [REDACTED] è delimitato nel lato Nord dai Mappali 100 – 102 - ; nel lato Est dal Rio Sa Bazza e dal Mappale 40; nel lato Sud dai Mappali 96, 97, 98, 105 – ; nel lato Ovest dai Mappali 35 A e 35 B - . Tra i Mappali 130, 136, 107 e 111 si trovano i Mappali 116, 104, 112 e 108 – - che non appartengono all’azienda. L’azienda si trova a cavallo fra la località “Su Furraghe” (lato Ovest) e la località “Monte Oniferi” (lato Est).

Dati catastali attuali

Catasto Terreni:

- | | | | | |
|-----------------------------------|----------|--------------|-----------|-----------|
| • Foglio 13 Particella 106 | | | | |
| Pascolo Arborato | Classe 1 | 10 are 78 ca | RD 1,95 € | RA 1,39 € |
| • Foglio 13 Particella 107 | | | | |
| Seminativo | Classe 2 | 25 are 31 ca | RD 6,54 € | RA 4,58 € |

- **Foglio 13 Particella 110**
Seminativo Classe 2 09 are 25 ca RD 2,39 € RA 1,67 €
- **Foglio 13 Particella 111**
Vigneto Classe 2 87 are 41 ca RD 38,37 € RA 31,60 €
- **Foglio 13 Particella 125**
Porz. AA Seminativo Cl. 2 3 ha 43 are 68 ca RD 88,75 € RA 62,12 €
Porz. AB Pascolo Arb. Cl. 2 08 are 92 ca RD 0,92 € RA 0,69 €
- **Foglio 13 Particella 130**
Porz. AA Seminativo Cl. 2 1 ha 79 are 44 ca RD 46,34 € RA 32,44 €
Porz. AB Pascolo Cl. U 15 are 91 ca RD 1,23 € RA 1,31 €
Porz. AC Pascolo Arb. Cl. 1 1 ha 14 are 20 ca RD 20,64 € RA 14,74 €
- **Foglio 13 Particella 136**
Porz. AA Pascolo Arb. Cl. 1 60 are 25 ca RD 10,89 € RA 7,78 €
Porz. AB Pascolo Cl. U 16 are 00 ca RD 1,24 € RA 1,32 €
Catasto Fabbricati:
- **Foglio 13 Particella 124**
Catasto fabbricati: D/10 Rendita: 1.601,02 €
Località Su Furrage, piano T
- **Foglio 13 Particella 126 e (graffati) 129, 131, 135, 137, 138, 140, 141, 142**
Catasto fabbricati: D/10 Rendita: 53.116,00 €
Località S'Ispinarva, piano T.

Pertinenze

1. Impianto di fertirrigazione interrato: esiste una condotta idrica che collega i due laghetti posti a monte e a valle dell'azienda con una stazione di pompaggio e miscelazione funzionante a mezzo di motopompa a bio-gas da circa 200KW. Ciò consente di avere in azienda tutta l'acqua necessaria per l'irrigazione, la diluizione del liquame prodotto in azienda, nonché l'acqua per il lavaggio dell'impianto e della coltura dopo la somministrazione. L'impianto irriguo è del tipo *a pioggia fisso* con irrigatori ad alta pressione.

2. Palificazione telefonica d'abbonato autorizzata con Permesso ed. n. 105/04.

3) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 13 Mappale 56 di Ha 2,9660.

TIPOLOGIA: terreno agrario ricadente in zona urbanistica "E" del PUC comunale.

UBICAZIONE: Località Bonaria e Campu, a un paio di chilometri dall'abitato di Bottidda (SS), facilmente raggiungibile dalla SP 84 Nuoro/Bottidda. Il fondo fiancheggia la strada bianca di penetrazione agraria che si diparte dalla SP 84 e conduce all'Azienda Agricola Zootecnica della .

CARATTERISTICHE: Seminativo migliorato, per la mancanza di erbe o arbusti infestanti, nonché per avere pietrosità limitata o assente. Ha una pendenza ridotta che consente un agevole utilizzo di macchine operatrici agricole. E' attraversato dall'**Impianto di fertiirrigazione** di proprietà della vicina Azienda "", impiegato per lo smaltimento di parte dei liquami prodotti dall'allevamento dei suini.

I suoli presenti si sono formati su paesaggi su alluvioni e su arenarie eoliche cementate del Pleistocene. Il suolo si presenta abbastanza profondo con una tessitura franco-sabbiosa franco-sabbiosa-argillosa.

STATO DI MANUTENZIONE: buono.

SUPERFICIE: 2 ha 96 are 60 ca.

CONFINI: a Nord con il Mappale 96 , a Sud e a Est con la strada vicinale Rio Sauccu, a Ovest con il mappale 69 e 35C (altra ditta).

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS), Foglio 13 Particella 56, Pascolo U, 2,9660 ettari, Rd= €22,98, Ra= €24,51, intestato a

PERTINENZE: l'Impianto di fertiirrigazione di proprietà della vicina Azienda "".

4) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 are.

TIPOLOGIA: terreno urbano edificabile.

UBICAZIONE: nell'abitato di Bottidda (SS), fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi.

CARATTERISTICHE: diviso quasi a metà da un muro di confine privato, quello relativo all'immobile distinto al N.C.E.U. con il Foglio 9 Mappale 501 ex 267, mappale pignorato per l'intera quota ai coniugi .

Il fondo, trovandosi in ambito urbano, ha perso la qualità catastale di *SEMINATIVO* posseduta fin dal 1993 (vds. allegata visura storica per immobile).

STATO DI MANUTENZIONE: normale.

SUPERFICIE: 0 ha 04 are 40 ca = 440 mq.

CONFINI: a Nord – Est con i Mappali 501 () e 464 (), a Sud con la Via E. Loi, a Ovest con la e i Mappali 292 e 266 (altre ditte).

DATI CATASTALI: comune di Bottidda (SS), Foglio 9 Particella 265, Seminativo 2, 4 are 40 ca, Rd=€1,14, Ra=€0,80, intestato a .

PERTINENZE: nulla da segnalare.

5) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 267 di 11,16 are (ex 237/B).

TIPOLOGIA: terreno edificato.

UBICAZIONE: in Via Regina Elena snc (ex SS128) nell'abitato del Comune di Bottidda (SS).

CARATTERISTICHE: soppresso in data 2.5.2011, per dare origine alle particelle 501 (terreno con entro stante fabbricato), 502 (ente urbano soppresso) e 503 (pertinenza stradale della Via Regina Elena, il terreno è l'area di sedime di una **villetta bifamiliare** a tre piani in muratura continua e cemento armato, con tetto a falde finito a tegole coppi, divisori in laterizio finiti tinteggiati a tempera, infissi in legno con persiane in alluminio, pavimenti in ceramica, cotto e parquet, rivestimenti in pietra locale opus incertum oppure in ceramica a piastrelle regolari, soglie di finestre in granito, impianti idrici e fognari tradizionali sottotraccia, impianto di riscaldamento a termosifone, composta di 6 vani e due cantine al piano seminterrato (mappale 501 Sub. 2), di 7 vani con servizi e disimpegni al piano terra (mappale 501 Sub. 2) e di n. 6 vani con servizi al piano primo (mappale 501 sub. 3). Il primo piano ha un ingresso indipendente da scala esterna. Il piano terra ha un ingresso porticato. Intorno alla villetta è presente un giardino ben curato con piante da frutto e da ornamento. Il Mappale 501 del NCT è divenuto un ENTE URBANO, mentre il mappale 503 conserva ancora la qualità di vigneto.

STATO DI MANUTENZIONE: buono.

SUPERFICIE: 0 ha 11 are 16 ca. La villetta bifamiliare ha una superficie lorda di mq 260 circa al piano terra (di cui 235 mq circa utili; con 108 mq circa di portico e 978 mq di giardino), di mq 330 circa al piano seminterrato, e di mq 203 circa al primo piano (pari a circa 180 mq utili e con 15 mq di pertinenze). La superficie commerciale è pari a: Slv = 785 mq.

CONFINI: a Nord con la Via R. Elena, a Sud con il mappale 265 – pignorato - e 266 (altra ditta), a Est con il mappale 464 (), a Ovest con il mappale 416 (altra ditta).

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS), Foglio 9 Mappale 267, soppresso.

PERTINENZE: -.

6) Quota intera (1/1) di TERRENO in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 12 Mappale 106 di 79,92 are.

TIPOLOGIA: terreno agrario ricadente in zona urbanistica "E" del PUC comunale.

UBICAZIONE: agro di Bottidda (SS) , località Cuccuru e Mauru, a circa un km dall'abitato, facilmente raggiungibile da una strada di penetrazione agraria che si diparte dalla SP 84.

CARATTERISTICHE: Seminativo di pendenza e pietrosità assenti o trascurabili, facilmente lavorabile, con scarsa presenza di piante infestanti o arbusti. E' presente un vecchio pozzo e una vecchia vasca che fanno presumere la presenza di una falda sotterranea.

STATO DI MANUTENZIONE: buono.

SUPERFICIE: 0 ha 79 are 92 ca.

CONFINI: a Nord con il Rio Nicola Nae, a Sud con la strada di penetrazione agraria / Mappale 73 (altra ditta), a Est con il mappale 47 (altra ditta) e a Ovest con il mappale 46 (altra ditta).

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS) Foglio 12 Particella 106, Seminativo 2, superficie 79 are 92 ca, RD= €20,64, RA= €14,45, intestato a .

PERTINENZE: i manufatti ivi presenti.

7) Quota intera (1/1) di ABITAZIONE RURALE sita in Bottidda, Via Tirso, già Via Regina Elena, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 305 (3,5 vani, categoria A/6).

TIPOLOGIA: abitazione economico-popolare.

UBICAZIONE: Via Regina Elena n. 27, nell'abitato del Comune di Bottidda (SS).

CARATTERISTICHE: abitazione a due piani fuori terra in muratura continua e tetto a falde finito con tegoli coppi.

STATO DI MANUTENZIONE: -.

SUPERFICIE: l'immobile occupa un area di sedime di circa 49 mq.

CONFINI: a Nord con il mappale 306 (altra ditta), a Sud con il mappale 304 (altra ditta), a Est con il mappale 307 (altra ditta), a Ovest con il mappale 302 ().

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 particella 305, Via Regina Elena n. 27, piano T-1, A/6, cl. 1, 3,5 vani, R=122,92€, intestato a .

PERTINENZE: cortile che si affaccia alla Via Regina Elena.

8) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 405 (9,5 vani, categoria A/4) graffato coi Mappali 593 e 594.

TIPOLOGIA: abitazione economico-popolare.

UBICAZIONE: Via Vittorio Emanuele 36, 36/A e 38, Comune di Bottidda (SS).

CARATTERISTICHE: fabbricato in muratura continua a tre piani fuori terra, con muratura granitica spessore 50 – 60 cm al primo livello e con muratura a blocchetti di calcestruzzo ai livelli successivi, con una rampa di scale interne, solai realizzati con travi di acciaio, tetto a falde in legno finito a tegole coppi, pareti in laterizio finite tinteggiate a tempera, pavimenti e rivestimenti in elementi di cemento e/o ceramica, infissi in alluminio con persiane o avvolgibili, impianti tradizionali, senza riscaldamento. Al piano terra si compone di 4 vani, al primo piano di 3 vani, al piano soffitta di 2 vani. All'incrocio con la Via G. Spanu l'immobile non si eleva oltre i due piani fuori terra. All'angolo Nord-Ovest l'immobile non si eleva oltre un piano fuori terra.

La copertura è tradizionale finita con tegole coppi. I mappali 405 e 594 sono disabitati e necessitano di una ristrutturazione interna.

STATO DI MANUTENZIONE: mediocre.

SUPERFICIE: (area di sedime) 92 mq il mappale 405, 43 mq il mappale 593, 39 mq il mappale 594. Area di sedime complessiva: 190 mq. Superfici utili: vedasi le allegate planimetrie catastali e gli stralci dei progetti architettonici.

CONFINI: a Nord con Via G. Spanu, a Est con l'incrocio tra la Via Spanu e la Via V. Emanuele, a Est con la Via V. Emanuele, a Ovest con un vicolo stradale.

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 Mappale 405 graffato 593, 594, categ. A/4, cl. 1, vani 9,5, R=€ 367,98, intestato a .

PERTINENZA: il marciapiede antistante la Via V. Emanuele.

9) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23).

TIPOLOGIA: edificio di civile abitazione.

UBICAZIONE: Via Roma n. 17 e Strada al Cimitero n. 12 del Comune di Bottidda (SS).

CARATTERISTICHE: edificio in muratura continua di blocchetti di cemento posata su una fondazione in pietrame granitico, muratura interna in laterizi forati tinteggiati a tempera, solai in travi metalliche e tavelloni, tetto a falde finito a tegoli coppi, pavimenti in cemento, ceramica e gres, scalini rivestiti in marmo travertino, rivestimenti in piastrelle di maolica, impianti tradizionali sottotraccia, senza riscaldamento, infissi in alluminio, persiane in alluminio, porte in legno tamburato, ingressi carrai al piano terra chiusi con serrande avvogibili metalliche, finiture delle pareti in pittura sintetica.

Al piano terra è presente un locale commerciale (vendita tessuti) indipendente con ingresso dal n.c. 17 di via Roma (mappale 463); in aderenza è presente un garage, distinto con il mappale 462 fuso con l'adiacente mappale 461. Al primo piano, con ingresso dal n.c. 12 di Via al Cimitero (strada che interseca la Via Roma), è presente una residenza di 4 vani utili (pranzocucina, soggiorno, camera matrimoniale, camera letto, bagno).

STATO DI MANUTENZIONE: buono-mediocre.

SUPERFICIE: Superficie lorda vendibile: Slv = 36 mq il locale commerciale (mappale 463), 110 mq il garage (mappale 462+461), 54 mq il cortile retrostante, 120 mq l'appartamento al primo piano (mappale 462) di pertinenza del mappale 462.

CONFINI: a Nord con la Via Roma, a Sud con la Via al Cimitero ed il mappale 464 (altra ditta), a Est con la via al Cimitero, a Ovest con il mappale 460 (altra ditta).

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 Particella 462, A/6, cl. 1, vani n. 2, R=€70,24, Via Roma n. 21, piano T, .

Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 Particella 463, C/6, cl. U, mq 23, R=€66,52, Via Roma n. 19, piano T, intestato a .

10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 139 di 23,72 are, Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are.

TIPOLOGIA: terreni urbani inedificati.

UBICAZIONE: località Sa Corona del Comune di Bottidda (SS), alla periferia Nord – Ovest.

CARATTERISTICHE: terreni coperti da numerosa pietrosità affiorante, formati su paesaggi su rocce intrusive, con pendenza notevole e quindi difficilmente lavorabili. Lo strato arboreo è prevalentemente costituito da piante di roverella. Il suolo è poco profondo e con tessitura franco-sabbiosa. Il mappale 139, dotato di migliore giacitura e minore pietrosità, costituisce un Seminativo di 2[^] classe. Sul piano urbanistico, il mappale 139 ricade in zona B1 (residenziale di completamento), H2 (fascia di rispetto stradale), S3 (servizi pubblici per lo sport), mentre il mappale 105 ricade in zona F2 (turistico) ed H2 (fascia di rispetto stradale).

STATO DI MANUTENZIONE. Normale.

SUPERFICIE: 23 are 62 ca il mappale 139; 41 are 34 ca il mappale 105.

CONFINI: il mappale 139 confina a Nord con il mappale 1949, a Sud con la Via G. Spanu e il mappale 592 (altra ditta), a Est con I mappali 740, 362, 361, 360 (altre ditte), a Ovest con il mappale 1947 (proprietà).

Il mappale 105 confina a Nord con il mappale 84 (altra ditta), a Sud con il mappale 1958 (altra ditta) e con la SP 78, a Est con I mappali 1975,1974,1971 (altre ditte), a Ovest con il mappale 2066, 2067, 2080, 2079 (altre ditte).

DATI CATASTALI:

Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 Mappale 139, Seminativo 2[^] cl., 23 are 62 ca, Rd=€6,1 Ra= €4,27, intestato a .

Comune di Bottidda, Foglio 8 particella 2068, Pascolo Arb. 2[^] cl., 39 are 59 ca, Rd=€4,09, Ra=€3,07, intestato a .

Comune di Bottidda (SS); Foglio 8 Particella 2069, Pascolo Arb. 2[^] cl. , 01 are 75 ca, Rd=€0,18, Ra= €0,14. Intestato a .

PERTINENZE:-.

11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.

TIPOLOGIA: terreno agrario.

UBICAZIONE: località Santo Stefano del Comune di Bottidda (SS).

CARATTERISTICHE: a Sud-Ovest dell'abitato di Bottidda, pascolo abbandonato, colonizzato da erbe e arbusti infestanti, facilmente accessibile dalla SP128 o dalla strada vicina Pizzu, che si incrociano proprio in corrispondenza del fondo in questione. Il suolo del terreno è mediamente o poco profondo con tessitura franco-sabbiosa o franco-sabbiosa-argillosa.

STATO DI MANUTENZIONE: pessimo.

SUPERFICIE: 12 are 06 ca.

CONFINI: a Nord – Est con la SS128, a Sud - Ovest con la strada vicinale Pizzu.

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS), Foglio 11 Particella 209, Seminativo 3, 12 are 06 ca , Rd=€1,87, Ra=€1,87, intestato a .

PERTINENZE:-.

12) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 302 di 8 vani.

TIPOLOGIA: abitazione civile.

UBICAZIONE: Via Regina Elena n. 28, nel Comune di Bottidda (SS).

CARATTERISTICHE: edificio a due piani fuori terra in muratura continua e cemento armato, tetto tradizionale finito a tegoli coppi, balconi con parapetto di ferro, finestre in alluminio, serrande avvolgibili in metallo al piano terra.

STATO DI MANUTENZIONE: -.

SUPERFICIE: (area di sedime) circa 28 mq. Superfici utili: vedasi le allegate planimetrie catastali.

CONFINI: a Nord con la Via regina Elena, a Sud con il mappale 303 (altra ditta), a Est con il mappale 305 (stessa ditta – immobile pignorato n. 7), a Ovest la Via R. Elena.

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 Particella 302, Via Corti n. 11/A, piano T-1, A/4, cl. 1, 8 vani, R=309,87€, intestato a .

PERTINENZE: -.

13) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ubicata in Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 208 di 2 vani, Mappale 249 di 3,5 vani e Mappale 647 (corte di pertinenza).

TIPOLOGIA: abitazione economico-popolare.

UBICAZIONE: Via Regina Elena n. 44 – 48 - 50, nell'abitato del Comune di Bottidda (SS).

CARATTERISTICHE: edificio storico a due piani fuori terra in muratura continua e cemento armato, tetto tradizionale finito a tegoli coppi, finestre in legno o alluminio con serrande avvolgibili o persiane in alluminio, in parte abitato (mappale 249, mappale 208 sub. 2) e in parte disabitato ed in stato di degrado (mappale 208 sub. 1).

STATO DI MANUTENZIONE: mediocre.

SUPERFICIE: (area di sedime) circa 54 mq il mappale 208, mq 126 il mappale 249, mq 37 il

relativo cortile.

CONFINI: il Mappale 208 confina a Nord con la Via Regina Elena, a Sud – Ovest con i mappali 246 e 248 (altre ditte), a Est con il mappale 249 (medesima ditta).

Il mappale 257 confina a Nord con il mappale 249 (medesima ditta), a Est con il mappale 259 (altra ditta), a Ovest con il mappale 248 (altra ditta) e a Sud con la Via Sant'Antonio.

Il mappale 249 – 647 confina a Nord con la via R. Elena, a Est con il mappale 250 (altra ditta), a Sud con il mappale 257 (medesima ditta) e a Ovest con il Mappale 208 (medesima ditta) e 249 (altra ditta).

DATI CATASTALI:

Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 Particella 208 Sub. 1, A/6 cl. 2, di n. 2 vani, R=€82,63, Via Regina Elena n. 19, piano T-1, .

Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 Particella 208 Sub. 2, A/6 cl. 2, n. 2 vani, R=€82,63, Via R. Elena n. 1, piano T, .

Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 Particella 249, graffato 647, A/6 cl. 2, n. 3,5 vani, R=€144,61, Via Reina Elena n. 17/A, piano T, 1, 2, .

PERTINENZE: il cortile interno di 37 mq che confina con il mappale 257.

14) Quota pari a un mezzo (1/2) di AUTORIMESSA ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2 di 19 mq.

TIPOLOGIA: antico terra-tetto in muratura di pietrame.

UBICAZIONE: Via Sant'Antonio n. 11, nell'abitato del Comune di Bottidda (SS).

CARATTERISTICHE: manufatto in pietrame e cemento con infissi in ferro.

STATO DI MANUTENZIONE: mediocre.

SUPERFICIE: (area di sedime) mq 47 il mappale 257.

CONFINI: il mappale 257 confina a Nord con il mappale 249 (medesima ditta), a Est con il mappale 259 (altra ditta), a Ovest con il mappale 248 (altra ditta) e a Sud con la Via Sant'Antonio.

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS); Foglio 8 Particella 257 Sub. 2, C/6 cl. U, consistenza 19 mq, R=€54,95, Via Sant'Antonio n. 11, piano T, intestato a .

PERTINENZE:-.

15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are, e Mappale 7 di 37,53 are. TIPOLOGIA: terreni urbani ineditati.

UBICAZIONE: località Su Ludosu del Comune di Bottidda (SS), a Sud –Est dell’abitato.

CARATTERISTICHE: seminativi irrigui di ottima giacitura, buona esposizione, limitata pietrosità, suolo mediamente profondo con tessitura franco-sabbiosa. Impiegati per il pascolo.

STATO DI MANUTENZIONE: buono.

SUPERFICIE: 68 are 59 ca il mappale 8; 37 are 53 ca il mappale 7.

CONFINI: il mappale 8 confina a Nord con il mappale 284 (altra ditta), a Sud con il Rio SAuccu, a Est con il mappale 93 (altra ditta), a Ovest con il mappale 6 (altra ditta).

Il mappale 7 confina a Nord con il mappale 93 (altra ditta), a Sud – Ovest con i mappali 17 e 18 (alter ditte) e la strada vicinale di Spinarva, a Est con il Rio Sauccu.

DATI CATASTALI:

Comune di Bottidda (SS), Foglio 14 Mappale 7, Seminativo irrig. 2, 37 are 53 ca, Rd=€15,51,1 Ra= €9,69, intestato a .

Comune di Bottidda, Foglio 14 particella 8, Pascolo Arb. 2, 68 are 59 ca, Rd=€7,08, Ra=€5,31, intestato a .

16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are) e 1947 (di 21,88 are) ex 106.

TIPOLOGIA: terreni urbani ineditati.

UBICAZIONE: località Sa Corona del Comune di Bottidda (SS), alla periferia Nord – Ovest.

CARATTERISTICHE: pascoli arborati coperti da numerosa pietrosità affiorante, formati su paesaggi su rocce intrusive, con pendenza notevole e quindi difficilmente lavorabili. Lo strato arboreo è prevalentemente costituito da piante di roverella. Il suolo è poco profondo e con tessitura franco-sabbiosa. Sul piano urbanistico, il mappale 1945 ricade in zona F (turistica) ed H2 (fascia di rispetto stradale), il mappale 1946 in zona H2, mentre il mappale 1947 ricade in zona H2, S3 (servizi pubblici per lo sport) e B1 (residenziale di completamento).

STATO DI MANUTENZIONE. Normale.

SUPERFICIE: 84 are 56 ca il mappale 1945; 02 are 10 ca il mappale 1946, 21 are 88 ca il mappale 1947.

CONFINI: il mappale 139 confina a Nord con il mappale 1949, a Sud con la Via G. Spanu e il

mappale 592 (altra ditta), a Est con I mappali 740, 362, 361, 360 (altre ditte), a Ovest con il mappale 1947 (proprietà).

Il mappale 105 confina a Nord con il mappale 84 (altra ditta), a Sud con il mappale 1958 (altra ditta) e con la SP 78, a Est con I mappali 1975, 1974, 1971 (altre ditte), a Ovest con il mappale 2066, 2067, 2080, 2079 (altre ditte).

DATI CATASTALI:

Comune di Bottidda, Foglio 8 particella 1945, Pascolo Arb. 2, 84 are 56 ca, Rd=€8,73, Ra=€6,55, intestato a .

Comune di Bottidda (SS); Foglio 8 Particella 1946, Pascolo arb. 2, 2 are 10 ca, Rd=€0,22, Ra=€0,16, intestato a .

Comune di Bottidda (SS), Foglio 8 Particella 1947, 21 are 88 ca, Pascolo Arb. 2, Rd=€2,26, Ra=1,70€ , intestato a .

PERTINENZE:-.

17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari.

TIPOLOGIA: terreno agrario.

UBICAZIONE. Località Sa Muntriga del Comune di Bottidda (SS), nei pressi del N.ghe M.giu De Cattoruiu.

CARATTERISTICHE: pascolo arborato di ottima giacitura, buona esposizione, numerosa e significativa pietrosità localizzata. Impiegato a pascolo. Lambito dal Riu Sa Bazza.

STATO DI MANUTENZIONE: buono.

SUPERFICIE: 2 ettari, 37 are, 74 ca.

CONFINI: a Nord con il mappale 54 (altra ditta), a Est con i mappali 55 e 56 (altre ditte), a Sud con il mappale 51 (altra ditta), a Ovest con il Riu Sa Bazza e altre proprietà.

DATI CATASTALI: Comune di Bottidda (SS), Foglio 15 Particella 52, Pascolo Arb. 2, superficie 2 ha 37 are 74 ca, Rd=€24,56, Ra=€18,42,

rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

Elenco numerato da 1 a 17 dei beni o gruppi di beni pignorati dal Banco di Sardegna e dalla Banca Della Nuova Terra:

- 1. Quota intera di TERRENI E FABBRICATI in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 16 Mappali 50, 89, 95 e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 28, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102;**

Azienda zootecnica “” della superficie coperta di **4.130 mq** su un fondo agrario di superficie catastale complessiva pari a **31,9274 ha** (ettari), specializzata nella produzione di suino leggero (da macelleria) e pesante (da ingrasso), ubicata in località “S'Ispiddarzu” o “Monte Rasu” dell'agro del Comune di Bottidda (SS), a circa 6 Km dall'abitato e circa 1,5 Km dalla SP 84.

- 2. Quota intera di TERRENI E FABBRICATI in località Monte Oniferi / Su Furraghe di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130, 136 e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142. Azienda zootecnica** “” della superficie coperta di circa **8.980 mq** su un fondo agrario di

superficie catastale complessiva pari a **8,7115 ha** (ettari), specializzata nell'allevamento di suini e bovini da carne e nella produzione di biogas per la vendita di energia elettrica e nella produzione di mangimi per animali e di concimi per l'agricoltura, ubicata a cavallo fra la località “Su Furraghe” e la località “Monte Oniferi” in agro del Comune di Bottidda (SS), a circa 3 Km dall'abitato, a 500 metri circa dalla SP 84.

- 3. Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 13 Mappale 56 di Ha 2,9660.**

Terreno di ottima giacitura ed esposizione, ricadente in Zona urbanistica “E”, qualificato al NCT come PASCOLO di cl.U. Ubicato di fronte alla SP 84 Nuoro / Bottidda, in adiacenza ad una strada di penetrazione agraria bianca, l'immobile è attraversato da un **Impianto di fertirrigazione** di proprietà della vicina Azienda Zootecnica “” (vds. compendio pignorato n. 2).

L'agro di Bottidda si pone a circa 400 metri sul livello del mare nella regione del Goceano, ai piedi del Monte Rasu e a ridosso del Colle "Sa Corona", il cui nome deriva da un nuraghe situato sulla sua sommità. Nell'intorno dell'abitato, il territorio ha un'estensione di circa 3300 ettari di cui 430 appartengono al demanio forestale e 220 a quello comunale.

4. **Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 are.**

Terreno nell'abitato di Bottidda avente i caratteri di *Ente urbano* in quanto diviso (quasi a metà) dal muro di confine di un'area edificata distinta al N.C.E.U. con il Foglio 9 Mappale 501 ex 267. Catastalmente è definito Seminativo di 2^a Cl. L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murales, realizzati da artisti sassaresi.

5. **Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 267 di 11,16 are (ex 237/B).**

Terreno edificato dell'abitato di Bottidda, catastalmente soppresso in data 02.05.2011 per dare origine alle particelle 501 (terreno su cui hanno costruito la propria residenza, 502 (ente urbano soppresso) e 503 (pertinenza stradale).

Sul terreno edificato si distinguono i seguenti immobili urbani:

- mappale 501 Sub. 2: appartamento al piano seminterrato e al piano terra;
- mappale 501 Sub. 3: appartamento al primo piano;
- mappale 501 Sub. 1: giardino di pertinenza dei due summenzionati appartamenti.

Il mappale 503, pertinenza della via Regina Elena, conserva ancora la qualità di Vigneto.

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murales, realizzati da artisti sassaresi.

6. **Quota intera (1/1) di TERRENO in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 12 Mappale 106 di 79,92 are.**

Fondo agrario ricadente in zona urbanistica "E" del Comune di Bottidda, Seminativo di 2^a classe, con pendenza e pietrosità trascurabili o che comunque non pregiudicano la possibilità di lavorazioni meccaniche. Formatosi su alluvioni e su arenarie eoliche cementate del Pleistocene, il suolo del fondo è abbastanza profondo, con una tessitura franco-sabbiosa e franco sabbiosa-argillosa. E' presente un vecchio pozzo in dissesto e una vecchia vasca che fanno presupporre l'esistenza di una falda sotterranea.

L'agro di Bottidda si pone a circa 400 metri sul livello del mare nella regione del Goceano, ai

piedi del Monte Rasu e a ridosso del Colle "Sa Corona", il cui nome deriva da un nuraghe situato sulla sua sommità. Nell'intorno dell'abitato, il territorio ha un'estensione di circa 3300 ettari di cui 430 appartengono al demanio forestale e 220 a quello comunale.

7. Quota intera (1/1) di ABITAZIONE RURALE sita in Bottidda, Via Tirso, già Via Regina Elena, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 305 (3,5 vani, categoria A/6).

Abitazione economico-popolare, catastalmente categoria A/4, a due piani fuori terra in muratura continua con tetto a falde finito a tegole coppi. Ubicata nel centro di Bottidda (SS), ha un unico accesso da un cortile aperto che si affaccia alla Via Regina Elena.

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murales, realizzati da artisti sassaresi.

8. Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 405 (9,5 vani, categoria A/4) graffiato coi Mappali 593 e 594.

Abitazione in muratura continua di pietrame, in parte faccia a vista, nell'abitato del Comune di Bottidda, parzialmente inabitata e che necessita di ristrutturazione interna. Il corpo principale (mappale 405), si eleva a tre piani fuori terra rispetto alla Via V. Emanuele. Il corpo aderente, mappale 594, ad un solo piano, con la muratura in pietrame faccia a vista, ha l'accesso dalla via G. Spanu. Il corpo aderente alla facciata principale, mappale 593, si eleva a due piani fuori terra.

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murales, realizzati da artisti Sassaresi.

9. Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23).

Fabbricato di civile abitazione oggetto di ristrutturazione totale negli anni '80, elevato a due piani fuori terra, caratterizzato dall'aver al piano terra un garage ad uso privato e un locale commerciale ed al primo piano un'appartamento ad uso residenziale.

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murales, realizzati da artisti Sassaresi.

10. Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 139 di 23,72 are, Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are.

Terreni ricadenti nella periferia dell'abitato di Bottidda (SS) in zona urbanistica di particolare interesse. In particolare, il Mappale 139, seminativo di 2^a cl., ricade in parte in zona B1 (completamento intensiva), in parte in zona H2 (fascia di rispetto stradale) e in parte in zona S3 (servizi pubblici per lo sport-gioco-parco). Il mappale 105, soppresso per dare origine ai mappali 2068 e 2069, Pascoli arborati di 2^a cl., ricade in parte in zona F2 (turistica) e in parte in zona H2 (fascia di rispetto stradale). I suddetti mappali, 2068 e 2069, sono stati attraversati dal fuoco nel 2004.

Il mappale 139 è posto a Nord Ovest dell'abitato di Bottidda, in adiacenza alle aree più urbanizzate, mentre i mappali 2068 e 2069 sono ubicati in zona periferica, ove il suolo si presenta coperto da numerosa pietrosità affiorante, che unita alla notevole pendenza rendono difficoltoso l'uso dei mezzi agricoli più tradizionali. Il mappale 2069 è una Barriera Paramassi. Lo strato arboreo è prevalentemente costituito da piante di roverella (*Quercus pubescens*). I suoli presenti si sono formati su paesaggi delle rocce intrusive (graniti, granodioriti, leucograniti) del Paleozoico e relativi depositi di versante. Il suolo del fondo è poco o mediamente profondo, con una tessitura franco-sabbiosa e franco-sabbiosa-argillosa.

Gli immobili sono ubicati in zona periferica dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una diradata urbanizzazione sia pubblica che privata. Sono comunque vicini al centro del paese.

11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.

Terreno ubicato a Sud dell'abitato del Comune di Bottidda, in località Santo Stefano, ricadente in zona urbanistica "E" Agricola, confinante da un lato con la strada vicinale Pizzu e da un altro lato con la SS128 Bottidda/Illorai

Il fondo è facilmente accessibile trovandosi all'incrocio fra le due summenzionate strade carrabili. Si caratterizza per essere un pascolo abbandonato dove la mancanza di lavorazioni e pascolamento hanno favorito la colonizzazione del suolo da parte di erbe e arbusti infestanti. I suoli presenti si sono formati su paesaggi delle rocce intrusive (graniti, granodioriti, leucograniti) del Paleozoico e relativi depositi di versante. Il generale, il suolo è mediamente profondo, con tessitura franco-sabbiosa e franco-sabbiosa-argillosa.

Gli immobili sono ubicati in zona periferica dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una diradata urbanizzazione sia pubblica che privata. Sono comunque vicino al centro del paese.

12) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 302 di 8 vani.

Abitazione economico-popolare degli anni '70 (categ. catastale A/4), ubicata nel centro del Comune di Bottidda, a due piani fuori terra, antistante la Via Regina Elena. Nel piano terra è presente un locale commerciale dotato di vetrate chiuse con serrande avvolgibili metalliche (farmacia).

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murali, realizzati da artisti sassaresi.

13) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ubicata in Bottidda, distinta al N. C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 208 di 2 vani, Mappale 249 di 3,5 vani e Mappale 647 (corte di pertinenza).

Storica abitazione nel centro del Comune di Bottidda (SS), a due piani fuori terra e fronte la Via Regina Elena. Catastalmente il mappale 208 è distinto in due subalterni:

O. Sub.1: è un immobile disabitato, completamente abbandonato che richiede una ristrutturazione interna (ne è stato possibile l'accesso);

P. Sub.2: immobile di proprietà di terzi estranei alla procedura.

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murali, realizzati da artisti sassaresi.

14) Quota pari a un mezzo (1/2) di AUTORIMESSA ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2 di 19 mq.

Locale garage o deposito ubicato nel centro del Comune di Bottidda (SS), a un piano fuori terra e costruito in muratura continua e cemento con infissi metallici.

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murali, realizzati da artisti sassaresi.

15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are, e Mappale 7 di 37,53 are.

Terreni in agro di Bottidda (SS), Località su Ludosu, vicino alla SP 84, di ottima giacitura ed esposizione, limitata / quasi nulla pietrosità affiorante, facilmente lavorabili con mezzi meccanici, destinati al pascolo (e perciò dati in affitto a pastori locali), ricadono in zona Agricola "E" del PUC di Bottidda. Catastalmente sono inquadrati, rispettivamente il mappale 8 ed il mappale 7, come pascolo Arborato di 2[^] cl. e Seminativo irriguo di 2[^] cl.. entrambi I terreni sono lambiti dal Rio Saucchu.

L'agro di Bottidda si pone a circa 400 metri sul livello del mare nella regione del Goceano, ai piedi del Monte Rasu e a ridosso del Colle "Sa Corona", il cui nome deriva da un nuraghe situato sulla sua sommità. Nell'intorno dell'abitato, il territorio ha un'estensione di circa 3300 ettari di cui 430 appartengono al demanio forestale e 220 a quello comunale.

16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are) e 1947 (di 21,88 are) ex 106.

Terreni ricadenti nella periferia dell'abitato di Bottidda (SS) in zona urbanistica di particolare interesse. In particolare, il Mappale 1947, Pascolo Arborato di 2[^] cl., ricade in parte in zona B1 (completamento intensiva), in parte in zona H2 (fascia di rispetto stradale) e in parte in zona S3 (servizi pubblici per lo sport-gioco-parco). Il mappale 1945, Pascolo arborato di 2[^] cl., ricade in parte in zona F2 (turistica) e in parte in zona H2 (fascia di rispetto stradale).

Il mappale 1946 è una "Barriera paramassi". Ubicati a Nord Ovest dell'abitato di Bottidda, i suoli dei terreni appaiono formati su paesaggi delle rocce intrusive (graniti, granodioriti, leucograniti) del Paleozoico e relativi depositi di versante. Il suolo è in generale da poco o mediamente profondo, con una tessitura franco-sabbiosa e franco-sabbiosa-argillosa.

Gli immobili sono ubicati in zona periferica dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una diradata urbanizzazione sia pubblica che privata. Sono comunque vicini al centro del paese.

17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari.

Terreno in agro di Bottidda (SS), Località Sa Muntriga, vicino alla SP 84 e alla SP10, di ottima giacitura ed esposizione, localizzata e significativa pietrosità affiorante, destinato al pascolo (e perciò dati in affitto a pastori locali), ricade in zona Agricola "E" del PUC di Bottidda.

Catastalmente è inquadrato come Pascolo Arborato di 2^a cl. Il terreno è lambito dal Rio Sa Bazza.

L'agro di Bottidda si pone a circa 400 metri sul livello del mare nella regione del Goceano, ai piedi del Monte Rasu e a ridosso del Colle "Sa Corona", il cui nome deriva da un nuraghe situato sulla sua sommità. Nell'intorno dell'abitato, il territorio ha un'estensione di circa 3300 ettari di cui 430 appartengono al demanio forestale e 220 a quello comunale.

provveda all'identificazione catastale di ciascun immobile accertando, altresì, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; 4-bis) ai sensi dell'art. 19 c. 14 DL 78/2010, proceda con riferimento alle sole n.i.n., in presenza di difformità tra stato di fatto, i dati catastali e le planimetrie, al deposito di nuova planimetria adeguata allo stato di fatto, nonché alla verifica di conformità tra intestazione catastale e le risultanze delle trascrizioni immobiliari, procedendo al c.d. "allineamento" (voltura catastale in favore dell'esecutato) in caso di difformità);

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

I dati riportati nel pignoramento individuano correttamente i beni immobiliari pignorati ai debitori e ne consentono l'univoca identificazione sul territorio, fatta eccezione per il complesso di beni descritto al punto 13): Abitazione rurale ubicata nel Comune di Bottidda in Via Regina Elena n. 44-48 e distinta al NCEU con il Foglio 8 mappale 208 e Mappale 249 graffato col 647.

Si rilevano due incertezze:

- *il mappale 208 è distinto in due subalterni 1 e 2, di cui quest'ultimo è intestato a terzi estranei alla procedura esecutiva () già da prima della data dell'impianto meccanografico (15.1.1982). Sarebbe stato più corretto procedere col pignoramento del solo Sub. 1, salvo diverse risultanze nei passaggi di proprietà.*
- *il mappale 249 è accatasto come Sub. 1 graffato col 647: nel pignoramento sarebbe stato più corretto riportare anche l'indicazione "Sub. 1"...*

L'impossibilità attuale di prendere visione delle planimetrie di u.i.u. (se presenti agli uffici del catasto Sassarese), non consente di chiarire quale sia il sub. 1 e 2 all'interno del mappale 208 e quindi di verificare la commerciabilità dell'intero immobile pignorato.

proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

- 1. TERRENI E FABBRICATI in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 16 Mappali 50, 89, 95 e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 28, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102.**

Il *Capannone gestazione* di 430 mq (con pianta a "L") affiancato al preesistente *Capannone gestazione* di mq 375, è irregolare perché non denunciato nei tempi e modi previsti dalla normativa catastale. Lo stesso dicasi per il piccolo ricovero in muratura continua pure irregolare dal punto di vista urbanistico (costruito privo di titolo abilitativo edilizio). Per regolarizzare le opere sul piano catastale, si stima che debbano sopportarsi le seguenti spese:

| | |
|--|-----------------|
| A) Spese tecniche: | |
| Stima a corpo, compreso Iva e oneri previdenziali: | Euro 2.500,00 + |
| B) Tributi catastali speciali: | |
| n. 2 unità: | Euro 140,00 + |
| sanzioni per ritardata denuncia: | Euro 120,00 = |
| Totale: A+B = | Euro 2.760,00 |
| Arrotondabile a € 3.000,00. | |

- 2. TERRENI E FABBRICATI in località Monte Oniferi / Su Furragle di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130, 136 e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142.**

Sulla Particella 130 del Foglio 13 (oggetto di pignoramento), esistono tre opere non ancora denunciate al NCEU: il *Capannone* di 924 mq – struttura fatiscente prossima alla demolizione; la *Vasca di accumulo* ex digestore di 1265 mq – struttura parzialmente interrata; la *Vasca liquami* di 1649 mq – struttura totalmente interrata.

Si tratta di opere che in parte ricadono nella **Particella 35/B del Foglio 12 non oggetto di pignoramento** e che sono **proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva**: ne consegue che **non possono essere annesse all'unità immobiliare censita D/10 rappresentativa dell'azienda La Quercia, oggetto di pignoramento, salvo diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione**. Al momento, pertanto, non si stimano gli oneri di regolarizzazione catastale delle sopracitate opere.

- 3) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 13 Mappale 56 di Ha 2,9660.**

L'immobile in oggetto richiede l'aggiornamento degli intestati a mezzo di VOLTURA catastale, nonché della mappa poiché il mappale 56 è distinto con i mappali 56A e 56G (fascia stradale).

- 4) **Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 are.**

L'immobile in oggetto richiede un aggiornamento della Qualità: deve passare da Seminativo a Ente urbano.

- 5) **Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 267 di 11,16 are (ex 237/B) soppresso in data 2.5.2011: ha dato origine alle particelle 501 (terreno edificato), 502 (ente urbano soppresso) e 503 (pertinenza stradale).**

Riguardo al mappale 501 (residenza dei [REDACTED]), il Sub. 1 richiede un aggiornamento in quanto qualificabile come giardino di pertinenza o *Bene comune non censibile* dei Sub. 2 e 3 (categoria A/3). Inoltre, questi ultimi sono qualificabili più correttamente come immobili di categoria A/7: abitazioni in villini. Anche il mappale 503, *Vigneto* di appena 24 mq, richiede un aggiornamento per passare ad *Ente urbano*.

- 6) **Quota intera (1/1) di TERRENO in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 12 Mappale 106 di 79,92 are.**

Nulla da osservare.

- 7) **Quota intera (1/1) di ABITAZIONE RURALE sita in Bottidda, Via Tirso, già Via Regina Elena, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 305 (3,5 vani, categoria A/6).**

Il mappale 305 richiede un aggiornamento sulla categoria catastale perché ancora definito *Abitazione rurale* in ambito urbano. Occorre accertare la corrispondenza fra lo stato di fatto e la *Planimetria di u.i.u.* catastale.

- 8) **Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 405 (9,5 vani, categoria A/4) graffato coi Mappali 593 e 594.**

I mappali graffati col mappale 405 debbono essere accatastati separatamente, previa verifica fra lo stato di fatto e la *Planimetria di u.i.u.* catastale (vds. allegati).

- 9) **Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23).**

Il mappale 462 richiede un aggiornamento in quanto è di fatto ampliato verso l'adiacente mappale 461 (non oggetto di pignoramento): si dovrebbe quindi eseguire la fusione dei due

mappali 462 e 461. Esso inoltre risulta come *Abitazione rurale* ad un solo piano Terra, quando invece ha un primo piano: è necessario pertanto aggiornare la *Categoria* e la *Planimetria u.i.u.*.

Anche il mappale 463, accatastato come autorimessa, richiede un aggiornamento in quanto deve passare a categoria C/1 (negozi).

10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 139 di 23,72 are, Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are.

Il mappale 2069 è di fatto una “*Barriera paramassi*” posta a difesa della strada pubblica: ha pertanto perso la qualifica di Pascolo Arborato che andrebbe rettificata (non necessaria).

11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.

Nulla da segnalare.

12) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 302 di 8 vani.

Occorre accertare la corrispondenza fra lo stato di fatto e la *Planimetria di u.i.u.* catastale.

13) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ubicata in Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 208 di 2 vani, Mappale 249 di 3,5 vani e Mappale 647 (corte di pertinenza).

Occorre aggiornare la categoria dei mappali, in quanto ancora qualificati come *Abitazione rurale*.

Del mappale 249 occorre accertare la corrispondenza fra stato di fatto e *Planimetria di u.i.u.*, mentre del mappale 208 occorre verificare l’esistenza di una *Planimetria di u.i.u.* presso gli uffici del catasto Sassarese.

14) Quota pari a un mezzo (1/2) di AUTORIMESSA ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2 di 19 mq.

Occorre verifica l’esistenza di una *Planimetria di u.i.u.* presso gli uffici del catasto Sassarese.

15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are, e Mappale 7 di 37,53 are.

Nulla da segnalare.

16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Coroua distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are) e 1947 (di 21,88 are) ex 106.

Il mappale 1946 è di fatto una “*Barriera paramassi*” posta a difesa della strada pubblica: ha pertanto perso la qualifica di Pascolo Arborato che andrebbe rettificata (non necessaria).

17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari.

Nulla da segnalare.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

Nel Comune di Bottidda (SS) lo strumento urbanistico in vigore è il **Programma di Fabbricazione** approvato con Decreto Assessoriale n. 44/U del 29.01.1988 e n. 986/U del 05.07.1982. Ciò premesso, dall'analisi dei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune, emerge che:

[relativamente al bene pignorato n. 1]

1. TERRENI E FABBRICATI in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 16 Mappali 50, 89, 95 e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 28, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102;

I Mappali 50, 89 e 95 ed i fabbricati ivi insistenti dell'azienda "Monterasu", oggetto di pignoramento, ricadono in zona agricola E "parti del territorio destinato ad uso agricolo compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei prodotti". Le prescrizioni urbanistiche di zona si possono così sintetizzare:

- If max = 0,03 mc/mq per le residenze;
- If max = 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare.
 - If max = 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche;
 - If max = 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico (cabine Enel, centrali telefoniche ecc).

Sul Certificato di destinazione urbanistica si segnala che il Mappale 95 è stato percorso parzialmente dal fuoco in data 05.08.2008 (5 anni fa).

[relativamente al bene pignorato n. 2]

2. TERRENI E FABBRICATI in località Monte Oniferi / Su Furragle di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130, 136 e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142.

I terreni in questione (entro cui ricadono i fabbricati dell'azienda "La Quercia"), hanno destinazione urbanistica agricola e sono perciò soggetti alle prescrizioni di zona agricola E, qui di seguito brevemente riportate:

- If max = 0,03 mc/mq per le residenze;

- If max = 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare ecc..
- If max = 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche;
- If max = 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine Enel ecc.
-

Secondo il certificato rilasciato in data 15.09.2011, i terreni in oggetto NON sono stati percorsi dagli incendi negli ultimi 5 anni.

3) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 13 Mappale 56 di Ha 2,9660.

L'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica "E" Agricola: vedasi il certificato di destinazione urbanistica allegato.

4) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 are.

L'immobile in questione ricade parzialmente in zona "C" (per 40 mq) e in parte in zona "B2" (per 400 mq). Vedasi il Certificato di dest. urb. allegato.

5) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 267 di 11,16 are (ex 237/B) soppresso in data 2.5.2011: ha dato origine alle particelle 501 (terreno edificato), 502 (ente urbano soppresso) e 503 (pertinenza stradale).

Il terreno pignorato ricade interamente in zona "B2" del PUC di Bottidda (SS) (vds. certificato di destinazione urbanistica allegato).

6) Quota intera (1/1) di TERRENO in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 12 Mappale 106 di 79,92 are.

L'immobile ricade in zona urbanistica "E" Agricola.

7) Quota intera (1/1) di ABITAZIONE RURALE sita in Bottidda, Via Tirso, già Via Regina Elena, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 305 (3,5 vani, categoria A/6).

L'immobile ricade in Zona urbanistica A - Centro storico. Per avere maggiori informazioni, occorre richiedere un Certificato di destinazione urbanistica.

8) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 405 (9,5 vani, categoria A/4) graffato coi Mappali 593 e 594.

Gli immobili ricadono all'interno del Centro Storico del PUC comunale.

9) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23).

Gli immobili ricadono all'interno del Centro Storico del PUC Comunale.

10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 139 di 23,72 are, Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are.

Come meglio esplicitato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato:

- il mappale 139 ricade in zona B1 per mq 1044, H2 per mq 584 ed S3 per mq 734;
- il mappale 2068 ricade per mq 2670 in zona F e per mq 1289 in zona H2;
- il mappale 2069 ricade interamente in zona H2.

11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.

L'immobile ricade in zona urbanistica "E" Agricola.

12) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 302 di 8 vani.

L'immobile ricade in zona urbanistica "A" – Centro storico di Bottidda (SS).

13) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ubicata in Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 208 di 2 vani, Mappale 249 di 3,5 vani e Mappale 647 (corte di pertinenza).

L'immobile ricade in Zona urbanistica A – Centro storico.

14) Quota pari a un mezzo (1/2) di AUTORIMESSA ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2 di 19 mq.

L'immobile ricade in Zona urbanistica A – Centro storico.

15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are, e Mappale 7 di 37,53 are.

I terreni ricadono in zona urbanistica "E" Agricola (vds. Certificato di dest. urban. allegato).

16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are) e 1947 (di 21,88 are) ex 106.

Come meglio esplicitato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato:

- il mappale 1945 ricade per mq 5545 in zona F e per mq 2911 in zona H2;
- il mappale 1946 ricade interamente in zona H2;

- il mappale 1947 ricade per mq 571 in zona H2, per mq 1195 in zona S3 e per mq 422 in zona B1.

17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari.

L'immobile ricade in zona urbanistica "E" Agricola (vds. Certificato allegato).

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

Concessioni e/o autorizzazioni edilizio-urbanistiche.

[relativamente ai beni pignorati dalla Banca della Nuova Terra, indicati al punto 1 dell'elenco]

1. TERRENI E FABBRICATI in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 16 Mappali 50, 89 (ex 20), 95 (ex 27) e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 28, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102;

Nell'archivio dell'ufficio urbanistica sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica n. 2/2000:** rilascio all'azienda zootecnica "Monterasu" del di **Concessione edilizia n. 2/2000** per la costruzione di un "Capannone da adibire ad uso zootecnico - allevamento suini" al Foglio 16 Mappale 20, 27, 28 e 50 dell'agro di Bottidda (SS), visto il parere favorevole ex art. 51 T.U. in materia di beni culturali e ambientali del Responsabile dell'Area Tecnica e dell'A.S.L. n. 1 di Sassari, a condizione che "i liquami prodotti nei capannoni siano (=dovranno essere) conferiti all'Impianto Biogas della in località Su Furrage di Bottidda (SS), e in caso di utilizzazione agronomica degli stessi, sia (=dovrà essere) richiesta autorizzazione al Sindaco del Comune di Bottidda (SS)". E' seguita istanza del Direttore dei lavori del 20.1.2003 per il rilascio del certificato di usabilità: con essa si certifica l'avvenuto collaudo delle opere metalliche e in calcestruzzo armato oggetto di concessione edilizia, l'esecuzione degli impianti idrico sanitario ed elettrico in conformità alle vigenti leggi in materia di prevenzione e sicurezza e alla legge 46/90 nonché l'avvenuta conclusione dei lavori in data 15.1.2003.
Con riferimento al nuovo capannone ad uso zootecnico, in data 22.4.2003, verrà rilasciata al sig. la **Licenza di usabilità** per essere l'opera costruita in conformità alla concessione edilizia n. 2/2000.
- **Pratica n. 30/2000:** rilascio al sig. della **Concessione edilizia n. 30/2000** per la "Costruzione di un capannone e la sistemazione di fabbricati ad uso

zootecnico” al Foglio 16 Mappali 20, 27, 28 e 50 dell’agro di Bottidda (SS), visto il parere favorevole in materia di tutela del paesaggio ai sensi della L.R. 28/98.

- **Pratica n. 2/2002:** rilascio al sig. della **Concessione edilizia n. 2/2002** per la “Costruzione di capannone e fabbricati per uso zootecnico” al Foglio 16 Mappali 20, 27, 28 e 50 dell’agro di Bottidda (SS), visto il parere favorevole dell’A.S.L. N. 1 e dell’Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione sarda, a condizione che l’azienda esegua la piantumazione, lungo tutto il perimetro dei fabbricati, di una siepe continua di forma spontanea composta da alberi ed arbusti di specie autoctona e che l’utilizzazione agronomica dei reflui sia soggetta all’art. 15 del D.A.D.A. del 21.1.1997 n. 34. La Concessione edilizia è stata rilasciata in variante alla C.E. n. 30/2000 per l’esecuzione dei seguenti lavori:
 - O. trasformazione della vasca di accumulo delle acque sorgive in locale tettoia;
 - P. realizzazione di un locale deposito attrezzi;
 - Q. realizzazione di un locale da utilizzare per la stabulazione e di uno per il parcheggio dell’autovettura del custode;
 - R. la realizzazione di un capannone da affiancare alle sale di svezzamento per il contenimento di n. 6 sale parto.
- **Pratica n. 24/2002:** rilascio al sig. della **Concessione edilizia n. 24/2002** per la “Costruzione di n. 2 capannoni da adibire ad uso zootecnico” al Foglio 16 Mappali 20, 27, 28 e 50 dell’agro di Bottidda, località S’Ispiddarzu, visto il parere favorevole dell’A.S.L. n. 1 del 17.12.2002 e dell’U.T.C. in materia di paesaggio di cui alla L.R. 28/98, purchè i liquami prodotti dall’attività siano conferiti all’impianto di bio-gas dell’azienda “La Quercia. La concessione edilizia n. 24/2002 riguarda la realizzazione di un capannone di mq 375 (a copertura a due falde) da affiancare alle sale gestazione e di uno di mq 600 (a copertura a una falda) da affiancare alle sale di svezzamento.
- **Pratica n. 01/2003:** rilascio al sig. della **Licenza di usabilità** riguardo ai lavori di “Costruzione di un capannone ad uso zootecnico” in conformità al progetto approvato con la **Concessione edilizia n. 2/2000**, visto il collaudo statico delle opere costruite e la conformità degli impianti ivi installati;
- **Pratica n. 24/2004:** rilascio al sig. del **Permesso a costruire n. 216/2004** per la realizzazione di un “Vascone di accumulo liquami” per la raccolta e la decantazione delle deiezioni zootecniche dell’azienda Monterasu;
- **Pratica n. 24/2004:** rilascio al sig. del **Permesso a costruire n. 217/2004** in variante alla **Concessione edilizia n. 24/2002** per l’ampliamento del capannone svezzamento suini da 7 box a 10 box;
- **Pratica n. 2/2005:** rilascio al sig. , per il capannone “sala svezzamento” di 600 mq (ricadente sul Mappale 20 del Foglio 16), in data 27.6.2005, del **Certificato di Agibilità n. 2/2005**, visto il certificato di collaudo delle opere in calcestruzzo e in metallo ed i certificati di conformità degli impianti ivi installati;
- **Pratica n. 1/2007:** rilascio al sig. , per la costruzione di un “Capannone sala gestazione” da affiancare a quello esistente (vds. Concessione edilizia n. 24/2002 per la realizzazione di un capannone di mq 375 , a copertura a due falde, da affiancare alle sale gestazione), del **Permesso a costruire n. 208/2007**, visto il parere favorevole dell’Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari, della Sovrintendenza per i Beni Culturali di Sassari e del Corpo Forestale e Vigilanza Ambientale di Bono e dell’Ufficio Urbanistica

di Sassari. Il permesso è rilasciato a condizione che sia eseguito il *vascone di raccolta liquami* previsto nella pratica edilizia n. 24/2004.

La ricostruzione cronologica delle licenze-concessioni edilizie e dei certificati di usabilità rilasciati all'azienda ha evidenziato la **regolarità urbanistica dei beni pignorati costituenti l'omonima azienda.**

Sui terreni pignorati è presente un **fabbricato terra-tetto** in muratura continua con tetto a due falde destinato a ricovero, irregolare dal punto di vista urbanistico e mai denunciato al NCEU.

L'opera non comporta una modifica sostanziale dell'Azienda né il superamento dei limiti edificatori imposti dalle norme urbanistiche di zona: per queste ragioni l'irregolarità urbanistica riscontrata è sanabile con le procedure ordinarie di regolarizzazione urbanistico-edilizia, disciplinate dall'**art. 16 (Accertamento di conformità) della Legge Regionale sarda n. 23/1985.**

I costi della sanatoria sono appresso stimati:

A) Spese tecniche:

Stima a corpo, compreso Iva e oneri previdenziali: Euro 1.000,00 +

B) Spese per il rilascio delle concessioni in sanatoria:
sanzione per la costruzione del ricovero: 2 x max £ 1.000.000 Euro 1.032,92

Totale (A+B) = Euro 2.032,92 arrotondabile per eccesso a 2.100,00 €.

[relativamente ai beni pignorati dalla Banca della Nuova Terra, indicati al punto 2 dell'elenco]

2. TERRENI E FABBRICATI in località Monte Oniferi / Su Furragle di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130, 136 e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142.

Nell'archivio dell'ufficio urbanistica sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica edilizia n. 647/1974:** rilascio di Licenza edilizia al Presidente della per la "costruzione di un centro zootecnico costituito da ovile – fienile – concimaia a platea e cabina di trasformazione-cisterna-concimaia per deiezione solidi e liquidi".
- **Pratica edilizia n. 16/1989:** rilascio di Licenza edilizia al per lavori di "ristrutturazione stalla ed impianto di trattamento e smaltimento deiezioni e impianto per la produzione di biogas". All'epoca di questa pratica edilizia, nell'azienda "" stazionavano circa 400 bovini allevati in un capannone in battuto di cemento a lettiera permanente di 1395 mq. Con questa concessione si autorizza la trasformazione interna della stalla dei bovini per dotarla di pavimento fessurato e impianto di ricircolo delle deiezioni, nonché la costruzione di un impianto di fertirrigazione a pioggia, fisso e completamente interrato. L'azienda ottiene il parere favorevole dell'ufficiale sanitario, dei vigili del fuoco e dell'Assessorato regionale Difesa e Ambiente.

- **Pratica edilizia n. 9/1990:** rilascio di Concessione edilizia al , per lavori di “costruzione di una porcilaia a ciclo chiuso da 250 posti scrofa e casa appoggio e uffici e cabina pozzo”. La concessione riguarda i due capannoni agricoli costruiti a cavallo dei mappali 125 e 130.
Ottenuto il nulla-osta da parte dell’Assessorato della Difesa e dell’Ambiente regionale, nonché il parere favorevole dell’Ufficiale sanitario. Ottenuta anche l’Autorizzazione a smaltire liquami presso .
- **Pratica n. 19/1990:** rilascio al P di Concessione Edilizia n. 19/90 per lavori di costruzione di “Capannone per impianto trattamento fanghi” sui Mappali 38 e 88 del Foglio 13 in agro di Bottidda. Ottenuto il nulla-osta da parte dell’Assessorato della Difesa e dell’Ambiente regionale. Il capannone oggetto di concessione edilizia corrisponde all’attuale mangimificio.
- **Pratica n. 13/1991:** rilascio alla di **Concessione edilizia n. 13/1991** per la costruzione di un “Capannone per impianto di trattamento fanghi e realizzazione di un impianto di evaporazione”. Si tratta di opere attualmente in disuso e totale rovina.
- **Pratica 01-09/1993:** rilascio della Licenza di Abitabilità e usabilità riguardo al “vano o cabina per pozzo trivellato” e al “Capannone per ingrasso suini” costruiti in conformità alla Concessione edilizia n. 9 del 03.07.1990. Si attesta la costruzione della cabina per il pozzo in blocchetti di cemento spessore 20 cm e copertura in lastre ondulate di cemento. Si attesta il parere favorevole dell’ufficio del Genio Civile di Sassari riguardo alla struttura metallica del capannone.
- **Pratica n. 13/1993:** rilascio della Licenza di Abitabilità e usabilità per il capannone “per impianto trattamento fanghi e produzione di concimi” costruito in conformità alla Concessione edilizia n. 13/1991.
- **Pratica 2989/1993:** rilascio al di **Autorizzazione** per la costruzione di un “vascone antistante il biogas per l’impianto di evaporazione”.
- **Pratica n. 2367 e segg./1993:** rilascio dall’Assessorato regionale della Difesa dell’Ambiente e dall’Autorità Sanitaria del Comune di Bottidda alla Coop. La Quercia di **NULLA OSTA** al sistema di trattamento e scarico reflui aziendali nei terreni autorizzati per lo spandimento agronomico.
- **Pratica n. 20/1995:** rilascio di **Licenza di Abitabilità e usabilità** riguardo alla *Porcilaia da 1200 posti* (dim. 99x12ml, pari a circa 1221 mq e 3664 mc) costruita in conformità alla Concessione Edilizia n. 20/95.
- **Pratica n. 13/1997:** rilascio alla di **Concessione edilizia n. 13/1997/C** per lavori di “Miglioramento fondiario - Ristrutturazione sopraelevazione casa appoggio - Esecuzione di condotta liquami” al Foglio 13 Mappale 101 in regione Su Furraghe di Bottidda. cui è seguita, in data 22.11.2002, **Licenza di Abitabilità e usabilità** della *Casa appoggio* oggetto di lavori di ristrutturazione e sopraelevazione.
- **Pratica n. 28/1997:** rilascio alla di **Concessione edilizia n. 28/1997/C** per lavori di “Miglioramento fondiario – Realizzazione di una porcilaia” al Foglio 13 Mappale 115 in regione Su Furraghe di Bottidda. Riguarda l’attuale capannone n. 13 dell’azienda La Quercia (vds. ortofoto allegata).
- **Pratica n. 5/2000:** rilascio alla di **Concessione edilizia n. 15/2000** in variante alla Concessione edilizia n. 08/1997 per lavori di “Miglioramento fondiario, costruzione di una sala di mungitura e di un capannone ovile”. I lavori sono terminati nel 2000. Contestualmente si certifica che i lavori sono stati oggetto di collaudo statico e che gli impianti sono conformi alle norme in materia di prevenzione e di sicurezza.

- **Pratica n. 25/2001:** rilascio alla di **Concessione edilizia n. 25/2001** per lavori di costruzione di "Capannone ad uso zootenico – Centro ingrasso bovini –Asse IV – Misura 4 – intervento 4.9/B" al Foglio 12 e 13 Mappale 103 e + in località Su Furrage di Bottidda (SS). Contestualmente, la Cooperativa ha ottenuto il parere favorevole dell'AUSL di Sassari e l'autorizzazione ex. Art. 51 del T.U. in materia di beni culturali e ambientali. Riguarda l'attuale capannone n. 14 dell'azienda [REDACTED] (vds. ortofoto allegata). I lavori del centro ingrasso bovini hanno avuto inizio nel novembre del 2002 e termine nel febbraio del 2004.
- **Pratica n. 10/2002:** rilascio di **Concessione edilizia n. 5/2002** per "cambio di destinazione d'uso parziale" relativamente al capannone impiegato per la produzione di fertilizzanti per essere destinato alla **produzione di mangimi**. Contestualmente l'Area Servizio Tecnico del Comune di Bottidda, con la determinazione n. 122 del 7.8.2002, ha rilasciato alla [REDACTED] la concessione edilizia per la "Costruzione di un impianto di produzione mangimi e potenziamento impianto digestione anaerobica".
- **Pratica n. 20/2002:** rilascio alla di Concessione edilizia n. 1/2002 per lavori di costruzione di un "Cabina prefabbricata ad uso elettrico" al Foglio 13 Mappale 35 dell'agro di Bottidda. Si tratta di un opera che non ricade nei mappali oggetto di pignoramento.
- **Pratica n. 5-122/2002-2003:** rilascio di **Licenza di usabilità n. 5/2002/2003** per i lavori di costruzione di "Mangimificio e vasca per digestore anaerobico" eseguiti in conformità alla **Concessione edilizia n. 5/2002 e n. 122/2002**. Contestualmente, la [REDACTED] ha presentato il Certificato di collaudo delle opere eseguite, il nulla osta di prevenzione incendi dei locali Centrale termica e il Certificato di conformità dell'impianto elettrico alla L. 46/90. Con riferimento all'attuale schema planimetrico dell'azienda, la pratica in questione riguarda la vasca di trattamento liquami n. 8 e l'area attigua al capannone n. 10, ove trovano sede i silos esterni dell'impianto di produzione, realizzata in conglomerato cementizio delle dimensioni 6,00 ml x 24 ml a quota + 4,00 ml rispetto al pavimento interno del capannone n. 10.
- **Pratica n. 2/2004:** rilascio di **Licenza di usabilità** per "Capannone di mq 1528 per l'allevamento di n. 430 vitelli", costruito in conformità alla **Concessione edilizia n. 25/2002**. Riguarda il capannone n. 14 destinato all'allevamento di bovini. Contestualmente si dichiara il collaudo statico della struttura, la conformità degli impianti elettrici alla L. 46/90 e l'accatastamento della struttura edile.
- **Pratica n. 921/2003:** rilascio al Comune di Bottidda del *Nulla osta* alla posa di una tubazione in PET del diametro di 75 mm lungo la sponda del Riu Oniferi per la fertirrigazione dei terreni privati adiacenti a quelli dell'azienda zootecnica [REDACTED] con la condizione che sia acquisito il nulla osta del Servizio Demanio e Patrimonio dell'Assessorato Regionale finanze e urbanistica.
- **Pratica del 2004:** rilascio di Autorizzazione alla modifica dell'impianto per la produzione di concimi organici, comportanti emissioni in atmosfera, dall'Assessorato alla Difesa dell'Ambiente della regione sarda.

Dalla cronologia delle concessioni edilizie rilasciate all' [REDACTED] si evince che sussiste regolarità urbanistica per tutte le maggiori opere edili presenti in Azienda. NON appaiono regolari, invece, per mancato rinvenimento del titolo edilizio abilitativo, le seguenti:

- **Il piccolo locale ufficio** in muratura (ancora da intonacare all'esterno) costruito in aderenza alla cabina "Gruppo elettrogeno", indentificato al NCEU con il Mappale 131 del Foglio 13 in agro di Bottidda (vds. quanto evidenziato in blu nel disegno inerente i titoli edilizi abilitativi rilasciati all'Azienda La Quercia);
- **area cortilizia di pertinenza**, parzialmente coperta, del centro ingrasso bovini, identificato al NCEU con il Mappale 137 del foglio 13 in agro di Bottidda (vds. capamone n. 14 nell'ortofoto aziendale);
- **costituzione, senza autorizzato cambio di destinazione d'uso, di una porcellaia di mq 240 in luogo del magazzino facente parte del mangimificio** distinto al NCEU con il Mappale 142 del Foglio 13 in agro di Bottidda (vds. quanto evidenziato in blu nel disegno inerente i titoli edilizi abilitativi rilasciati all'azienda).
- **la casa appoggio, attuale sede degli uffici amministrativi e contabili dell'Azienda**, è a due piani fuori terra quando i progetti acquisiti all'ufficio urbanistica del Comune di Bottidda prevedono la costruzione di un piano seminterrato, con antistante tettoia-pergolato d'ingresso, più un piano fuori terra. Anche la distribuzione interna riscontrata nel corso della CTU non corrisponde con quella di progetto.

Le opere edili suelencate non comportano una modifica sostanziale dell'Azienda né il superamento dei limiti edificatori imposti dalla zona agricola in cui i beni ricadono: per queste ragioni sono sanabili con le procedure ordinarie di regolarizzazione urbanistica-edilizia, disciplinate dall'art. 16 (Accertamento di conformità) della Legge Regionale sarda n. 23/1985. I costi della sanatoria sono appresso quantificati:

| | |
|--|-----------------|
| A) Spese tecniche: | |
| Stima a corpo, compreso Iva e oneri previdenziali: | Euro 3.000,00 + |
| B) Spese per il rilascio delle concessioni in sanatoria: | |
| sanzione per la costruzione dell'ufficio: 2 x max £ 1.000.000 | Euro 1.032,92 + |
| sanzione per realizzazione dell'area cortilizia: max £ 1.000.000 | Euro 516,46 + |
| sanzione per il cambio di destinazione d'uso: max £ 1.000.000 = | Euro 516,46 |
| sanzione per la modifica alla casa appoggio: 2 x max £1.000.00 = | Euro 1.032,92 |
| Totale B: | Euro 3.065,84 |
| Totale (A+B) = | Euro 6.098,76 |

Considerando le spese di segreteria e di bolli ed ulteriori oneri per autorizzazioni da parte degli uffici tecnici regionali, **il costo complessivo di sanatoria si stima pari a 6.500,00 €.**

Stante l'età di alcuni fabbricati pignorati (superiore ai 10 anni), all'acquisto potrebbe rendersi necessario il **rinnovo del Certificato di agibilità** degli immobili costituenti l'azienda pignorata.

OSSERVAZIONE IMPORTANTE: il Capannone fanghi di 924 mq, il Digestore di 1265 mq e la Vasca liquami (rispettivamente n. 5, 6 e 7 nell'ortofoto aziendale) **sono in parte edificati su area non oggetto di pignoramento:** il fondo distinto al NCT con il Mappale 35b del Foglio 12 dell'agro di Bottidda.

[relativamente ai beni pignorati dal Banco di Sardegna]

3) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 13 Mappale 56 di Ha 2,9660.

Sul terreno pignorato non insistono fabbricati o manufatti edili. Nel sottosuolo è presente un impianto di fertiirrigazione costruito dalla vicina Azienda col parere favorevole di Comune e Regione.

4) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 are.

Il terreno in oggetto è attraversato dal muro di confine della residenza costruita previo rilascio di Concessione edilizia.

5) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 267 di 11,16 are (ex 237/B).

, costruita sul terreno pignorato, ha ottenuto la Concessione edilizia n. 7/ 1985 del 6.4.1985, la n. 21/1985 del 9.11.1985 e la n. 6/1995 del 31.5.1996. Sulla villetta nel suo complesso non si riscontrano difformità essenziali o abusi edilizi. Non è stato rinvenuto il Certificato di agibilità che pertanto andrà richiesto sopportandone le spese.

6) Quota intera (1/1) di TERRENO in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 12 Mappale 106 di 79,92 are.

Sull'immobile in oggetto non insistono fabbricati nè manufatti di rilievo interessante sul piano urbanistico.

7) Quota intera (1/1) di ABITAZIONE RURALE sita in Bottidda, Via Tirso, già Via Regina Elena, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 305 (3,5 vani, categoria A/6).

Il comune di Bottidda (SS) non ha evaso l'istanza fatta dal CTU di presa visione delle pratiche edilizie inerenti i presenti beni: si tratterebbe della residenza del sig. non interessato dalla procedura esecutiva, recentemente usucapita con sentenza del Tribunale di Nuoro (vds. ispezioni ipotecarie allegate). Per questa ragione non è stato possibile prenderne visione.

Se richiesto, si approfondirà l'esame nei termini disposti dal Giudice dell'Es..

8) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 405 (9,5 vani, categoria A/4) graffato coi Mappali 593 e 594.

Trattasi di immobile costruito prima del 1967 (il primo accatastamento risale al 9.12.1939). Lo stesso è stato oggetto di ampliamento nel 1972-73: con la pratica n. 1/73/17, il Comune di Bottidda (SS) ha rilasciato una Licenza Edilizia registrata con protocollo n. 2575.

Visto dall'esterno l'immobile appare conforme al progetto assentito dall'Amministrazione comunale: l'accesso all'interno non è stato possibile per indisponibilità delle chiavi, in quanto sarebbe un bene di proprietà esclusiva della . Se richiesto, si approfondirà l'esame del bene nei termini disposti dal G.E..

9) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23).

L'immobile in oggetto ha posato le sue fondazioni nel 1941. Successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e sopraelevazione. Il Comune di Bottidda (SS) ha rilasciato la Licenza Edilizia n. 278 del 3.4.1968 e la Concessione edilizia n. 23 del 15.10.1979.

L'ispezione del bene ha fatto emergere **difformità essenziali** fra opere previste in progetto e stato di fatto: la rampa di scale che conduce al primo piano non è a due rampe come rappresentato nel disegno di progetto "Nuova sistemazione" (che si allega), ma ad unica rampa, inoltre, il garage e il sovrastante appartamento non sono come rappresentati nel progetto, poiché l'uno è di superficie inferiore, mentre l'altro è di superficie maggiore (pari a circa 17 mq), con sviluppo verso il cortile retrostante, rinunciando a realizzare la terrazza adiacente alle camere. La data di esecuzione delle irregolarità edilizie riscontrate è sconosciuta, ma si presume sia la medesima dei lavori di esecuzione dell'ampliamento del soggiorno-salotto previsto in progetto e quindi risalente ai primi anni '80. Ne consegue la possibilità di sanare gli illeciti edilizi con l'applicazione dell'art. 40 c.6 della Legge 28.2.1985 n. 47 (primo condono edilizio).

Avendo posto pari a:

S = 85 mq (Slv), la superficie dell'immobile interessato dall'abuso,

Cu = 60 €/mq, la misura dell'oblazione per la tipologia di abuso n. 3 della L.R. 26.2.2004 n. 4 D =

1,1 coeff. correttivo per tenere conto di vari oneri comunali (spese di segreteria, bolli),

il costo di sanatoria degli illeciti riscontrati è stinato pari a:

Cs = 85 mq x 60 €/mq = 5.100,00 x 1,1 = 5.610,00 € arrotondabile a € **6.000,00**

10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 139 di 23,72 are, Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are. Sui terreni in oggetto non esistono fabbricati o manufatti edili.

11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.

Sul terreno in oggetto non esistono fabbricati o manufatti edili.

12) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 302 di 8 vani.

Il Comune di Bottidda (SS) non ha evaso l'istanza fatta dal CTU di presa visione delle pratiche edilizie inerenti i presenti beni: si tratterebbe della residenza del non interessato dalla procedura esecutiva, recentemente usucapita con sentenza del Tribunale di Nuoro (vds. ispezioni ipotecarie allegate).

13) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ubicata in Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 208 di 2 vani, Mappale 249 di 3,5 vani e Mappale 647 (corte di pertinenza).

Trattasi di fabbricati costruiti prima del 1967. Il comune di Bottidda (SS) non ha evaso l'istanza fatta dal CTU di presa visione delle pratiche edilizie inerenti i presenti beni in quanto si tratterebbe di proprietà esclusive della .

14) Quota pari a un mezzo (1/2) di AUTORIMESSA ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2 di 19 mq.

Trattasi di fabbricato costruito prima del 1967. Il comune di Bottidda (SS) non ha evaso l'istanza fatta dal CTU di presa visione delle pratiche edilizie inerenti il presente bene in quanto si tratterebbe di una proprietà esclusiva della .

15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are, e Mappale 7 di 37,53 are.

Sui terreni in oggetto non esistono fabbricati o manufatti edili.

16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda Sa Corona distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are) e 1947 (di 21,88 are) ex 106. Sui terreni in oggetto non esistono fabbricati o manufatti edili.

17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari.

Sul terreno in oggetto non esistono fabbricati o manufatti edili.

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

RISPOSTA ALL'8° QUESITO:

Le Aziende zootecniche interessate dal pignoramento sono ciascuna costituite da opere ed impianti tra loro dipendenti e non utilizzabili per altri scopi diversi dall'allevamento suino o bovino. Costituiscono inoltre un'entità economica del tutto autonoma, come del resto buona parte dei beni o gruppi di beni pignorati dal Banco di Sardegna. Per queste ragioni i Lotti di vendita sono quelli definiti al paragrafo "IPOTESI DI VENDITA" della presente relazione.

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

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

I beni pignorati SOLO PRO QUOTA sono i seguenti:

8) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 405 (9,5 vani, categoria A/4) graffato coi Mappali 593 e 594.

Comproprietario:

Al momento non è possibile procedere ad una divisione per lotti: non è stato possibile l'accesso all'interno per indisponibilità delle chiavi di accesso in quanto il bene sarebbe ad uso esclusivo della .

9) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23).

Comproprietario:

Si deve osservare che al Comune di Bottidda è presente una lettera datata 5.11.1979 - Prot. n.

959 - del , a mezzo della quale costui contesta ai suddetti germani il titolo di proprietà sui beni in questione in quanto sarebbero in realtà beni di proprietà degli eredi del .

Il bene in questione è divisibile in due lotti:

Lotto 1: il locale commerciale identificato col mappale 463;

Lotto 2: il garage e il cortile al piano terra, identificati col mappale 462, e l'appartamento sovrastante.

10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 139 di 23,72 are, Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are.

Comproprietario:

I beni presi singolarmente non sono convenientemente divisibili in natura, in quanto presentano una geometria che non si presta a definire lotti indipendenti di ugual valore e anche perché il frazionamento determinerebbe un ingiusto deprezzamento di valore del complesso.

11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.

Comproprietario:

I beni non è convenientemente divisibile in natura, in quanto presenta una geometria che non si presta a definire lotti indipendenti di ugual valore e anche perché il frazionamento determinerebbe un ingiusto deprezzamento di valore del complesso.

12) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 302 di 8 vani.

Comproprietario:

Si osserva quanto risulta dalle ispezioni ipotecarie: in data 3.8.2012 è stata trascritta ai RR.II. una sentenza di usucapione del Tribunale di Nuoro a favore del .

13) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ubicata in Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 208 di 2 vani, Mappale 249 di 3,5 vani e Mappale 647.

Comproprietario:

Osservazione: il Mappale 208 è distinto in due subalterni di cui uno (il Sub.2) è intestato a terzi

estranei alla procedura (tale) sin dal 1982.

Senza l'accesso a tutti i beni in questione non è possibile esprimere un parere sulla loro possibile divisione.

NOTA: Il mappale 647 (corte) è oramai suolo pubblico parte della Via Regina Elena.

14) Quota pari a un mezzo (1/2) di AUTORIMESSA ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2 di 19 mq.

Comproprietario:

Il bene non è divisibile in natura.

15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are, e Mappale 7 di 37,53 are. Comproprietario:.

I beni presi singolarmente non sono convenientemente divisibili in natura, in quanto presentano una geometria che non si presta a definire lotti indipendenti di ugual valore e anche perché il frazionamento determinerebbe un ingiusto deprezzamento di valore del complesso.

16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al

N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are) e 1947 (di 21,88 are) ex 106.

Comproprietario:

I beni presi singolarmente non sono convenientemente divisibili in natura, in quanto presentano una geometria che non si presta a definire lotti indipendenti di ugual valore e anche perché il frazionamento determinerebbe un ingiusto deprezzamento di valore del complesso.

17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari

Comproprietario: . *Il bene non è convenientemente divisibile in natura, in quanto presenta una geometria che non si presta a definire lotti indipendenti di ugual valore e anche perché il frazionamento determinerebbe un ingiusto deprezzamento di valore del complesso.*

accerti se l'immobile sia libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa

anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

- 1. TERRENI E FABBRICATI in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 16 Mappali 50, 89, 95 e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 28, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102;**

L'azienda "" è data in AFFITTO dal titolare . Il contratto di affitto, stipulato in data 31.12.2008, ha la durata di anni 8 a decorrere dal 01.01.2009, con scadenza in data **31.12.2016**. L'azienda è inattiva dal 10 agosto 2012 a causa di un blocco forzato di tutti i capi di bestiame, per ordinanza dell'ASL di Sassari, al fine di debellare l'epidemia della "peste suina".

- 2. TERRENI E FABBRICATI in località Monte Oniferi / Su Furragle di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130, 136 e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142.**

L'azienda è data in AFFITTO alla summenzionata società . Il contratto di affitto, stipulato in data 31.12.2008, ha la durata di anni 8 a decorrere dal 01.01.2009, con scadenza in data **31.12.2016**.

Lotto n. 3

- 3) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 13 Mappale 56 di Ha 2,9660.**

Il terreno in oggetto è libero.

- 4) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 are.**

Il bene in oggetto è per circa la metà libero, e per l'altra metà in possesso della , in quanto ricade nella villetta di residenza ubicata in Via R. Elena, che di recente è stata oggetto di Sentenza per usucapione del Tribunale di Nuoro, trascritta ai RR.II. il 16.5.2013 (vds. allegati), a favore .

5) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 267 di 11,16 are (ex 237/B).

Il bene in oggetto è in possesso della f in quanto ricade nella villetta di residenza ubicata in Via R. Elena oggetto di Sentenza per usucapione del Tribunale di Nuoro, trascritta ai RR.II. il 16.5.2013 (vds. allegati), a favore della .

6) Quota intera (1/1) di TERRENO in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 12 Mappale 106 di 79,92 are.

Il bene in oggetto è libero.

7) Quota intera (1/1) di ABITAZIONE RURALE sita in Bottidda, Via Tirso, già Via Regina Elena, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 305 (3,5 vani, categoria A/6).

Il bene in oggetto è in possesso della f. Costituisce inoltre bene oggetto di Sentenza per usucapione, trascritta dal Tribunale di Nuoro in data 3.8.2012, a favore di .

8) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 405 (9,5 vani, categoria A/4) graffato coi Mappali 593 e 594.

Il bene in oggetto è in possesso della . Il mappale 593 è dato in locazione a terzi sconosciuti.

9) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23).

I beni in oggetto sono in possesso della f. L'appartamento del primo piano è dato in locazione alla .

10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 139 di 23,72 are, Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are.

I beni in questione sono liberi.

11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.

Il bene in questione è libero.

12) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 302 di 8 vani.

Il bene in oggetto è in possesso della f. Costituisce inoltre bene oggetto di Sentenza per usucapione, trascritta dal Tribunale di Nuoro in data 3.8.2012, a favore di .

- 13) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ubicata in Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 208 di 2 vani, Mappale 249 di 3,5 vani e Mappale 647 (corte di pertinenza).**

Il mappale 208 sub. 1 è in possesso della Il mappale 249 Sub. 1 è in possesso della fam. Pais Domenico e dato in locazione alla .

- 14) Quota pari a un mezzo (1/2) di AUTORIMESSA ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2 di 19 mq.**

Il bene in oggetto, distinto con il mappale 257 Sub. 2, è in possesso della e dato in locazione alla .

- 15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are, e Mappale 7 di 37,53 are.**

I beni in oggetto sono in possesso di .

- 16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are) e 1947 (di 21,88 are) ex 106.**

I beni in questione sono liberi.

- 17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari.**

Il bene in oggetto è in possesso di tale , terzo estraneo al procedimento esecutivo.

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

RISPOSTA ALL'11° QUESITO:

Domanda non pertinente al caso di specie.

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

Sui beni pignorati NON gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

accerti l'esistenza di vincoli o oneri (di natura anche condominiale) distinguendo ed indicando quelli che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, nso, abitazione);

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

eventuali cause in corso;

individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, anche sulla scorta della relazione notarile.

RISPOSTA AL 13° QUESITO:

Riguardo ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni:

- Sui beni indicati al punto 4:

Sentenza per usucapione del Tribunale di Nuoro, trascritta ai RR.II. in data 16.5.2013, a favore della f(vds. allegati).

- Sui beni n. 7 e 12 (abitazioni distinte al NCEU con i mappali 302 e 305 del foglio 8):

Sentenza di usucapione del Tribunale di Nuoro, trascritta ai RR.II. il 3.8.2012, a favore di . Vedasi allegati.

atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità :

- Compendio pignorato 1 (Azienda):

Il fondo identificato con il **Foglio 16 Mappale 95** in agro di Bottitta (SS) è stato **attraversato parzialmente dal fuoco nel 2008**: su di esso grava un **vincolo di inedificabilità di 10 anni**.

I terreni dell'Azienda ricadono in ambito tutelato ai sensi dell'art. 146 Lett. g del T.U. in materia di beni culturali e ambientali.

- Compendio pignorato n. 2 (Azienda):

Nei terreni dell'azienda è presente un **impianto di fertirrigazione interrato** che limita l'edificabilità dei terreni circostanti i capannoni zootecnici.

- Bene pignorato n. 3: Foglio 13 mappale 56

Il terreno è attraversato dall'Impianto di fertirrigazione dell'Azienda .

- Beni pignorati n. 10 e 17:

I mappali 2068 e 2069 ex 105 del foglio 8 sono stati attraversati dal fuoco nel 2004.

Il mappale 52 del Foglio 15 è stato attraversato parzialmente dal fuoco nel 2004.

- Beni pignorati n. 7, 8 e n. 12, 13 e 14:

I fabbricati distinti con i mappali 405 / 593-594 e 208, 249/647, 257 e 302, 305 del foglio 8, sono tutti ricadenti nel *CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE* del Comune di Bottidda individuato con Delib. Cons. Comunale n. 41 del 30.9.2008. I beni sono soggetti, pertanto, ai limiti edificatori del Piano Paesaggistico della Regione Sardegna e del Piano Particolareggiato del Comune di Bottidda (SS) approvato con Delib. Consiglio Comunale n. 2 del 10.2.2000.

- Beni pignorati n. 10 e 16:

I terreni distinti al NCT con i mappali 139, 2068, 1945, 1947 sono tutti ricadenti in parte in zona urbanistica "H2 - Fascia di rispetto stradale".

Il mappali 2069 e 1946 ricadono per intero in zona "H2"

altri pesi o limitazioni

d'uso: (Azienda):

- **blocco sanitario** imposto dall'ASL di Sassari dal 10 agosto del 2012 per debellare la peste suina africana (cui è seguito l'abbattimento di tutti i capi presenti in azienda);
- **servitù di elettrodotto** di proprietà ENEL;
- **contratto di AFFITTO D'AZIENDA a favore della** del sig. .

Lotto n. 2 (Azienda):

- **impianto di fertirrigazione interrato.**
- **il Capannone fanghi di 924 mq, il Digestore di 1265 mq e la Vasca liquami** (identificati rispettivamente coi n. 5, 6 e 7 nell'ortofoto aziendale), **sono in parte edificati su area non oggetto di pignoramento** e che apparterebbe a terzi estranei alla procedura esecutiva (); il fondo distinto al NCT con il **Mappale 35B del Foglio 12** dell'agro

di Bottidda, regione Bonaria de Campu;

- **contratto di AFFITTO D'AZIENDA a favore della**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati:

Le ipoteche gravanti sui beni pignorati e poste a favore della Banca della Nuova Terra Spa, del Banco di Sardegna Spa e della Società Finanziaria Industriale Rinascita Sardegna (SFIRS S.p.A.)

Altre informazioni per l'acquirente:

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio.

Lotto n. 1 (Azienda):

Si allega contratto di **compravendita** del **25.08.1999** a favore di , il terreno con entrostante fabbricato rurale sito in Bottidda località S°Ispiddarzu, della superficie catastale di mq 322.674, distinto al NCT con il Foglio 16 Mappali 20, 27, 50, 28, formanti un sol corpo confinante con la proprietà , strada provinciale, fiume Tirso, salvo altri.

Beni pignorati: n. 3 e seguenti.

Vedasi risposta al QUESITO N. 2: PASSAGGI DI PROPRIETA'.

Vedasi anche i Certificati speciali della Conservatoria dei RR.II. in atti.

Il debitore ha prodotto una **divisione giudiziale del 22 giugno 1978** a firma del Giudice Istruttore Pittalis del Tribunale di Nuoro, depositata in Cancelleria il 13.7.1978, con la quale si definiscono

le seguenti quote divisorie:

1. **Quota pari a 1/5** a favore di 5 dei seguenti beni:

- **mappali 166 e 237 del foglio 9 in Bottidda (SS) relativi alla parte "Entrata" in regione Su e Don Pera;**
- **mappale 61 del foglio 8 in Bottidda (SS) di mq 402 pascolativo in reg. Sa Pira Lada;**
- **mappale 52 del foglio 15 in Bottidda (SS) di ha 2.37.74 in reg. Sa Pira Lada**

2. **quota pari a 1/5** a favore di dei seguenti beni:

- **mappali 166 e 237 del foglio 9 in Bottidda (SS) relativo alla parte "Centrale" in**

reg. Su e Don Pera;

- **mappale urbano 462 – 463 del foglio 8 sito in Via Roma di Bottidda (SS);**
- mappale 103 del foglio 8 di ha 1.23.60 confinante con Ibba Caterina Zurru;
- **mappale 209 del foglio 11 in Bottidda (SS), pascolativo in reg. Rio de Caresia.**
- Mappale 52 e 54 del Foglio 11 di ha 0.18.54 in reg. Pala de Rughes.

3. **Quota pari a 2/5 a favore di dei seguenti beni:**

- **mappali 166 e 237 del foglio 9 in Bottidda (SS) parte “Finale “ confinante con la**
quota assegnata al chiamato in causa;
- **mappale 105 e 106 del Foglio 8 in Bottidda Reg. Sa Corona;**

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA AL 14° QUESITO:

Bene n. 10 e 16: terreni distinti al NCT con il Foglio 8 Mappale 2069 e 1946.

I beni in questione sono interamente destinati a *Fascia di rispetto stradale* in quanto costituiscono “**Barriera paramassi**” ricadente in zona urbanistica “H2” del Comune di Bottidda (SS).

determini

il valore dell'immobile con espressa e compinta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento; analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, altri oneri o pesi operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni prefigurando altresì le diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota;

RISPOSTA AL 15° QUESITO:

Finalità della stima richiesta dal Giudice è la **vendita giudiziaria** dei beni pignorati. Il **criterio di stima** adottato per determinare il valore dei beni pignorati è quello detto del **più probabile valore di mercato**, in quanto <<esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato>> (v. “Il manuale del consulente tecnico” di Raffaele Gigante, edizioni IISole24ORE).

I beni indicati al punto 1 e 2 dell'elenco dei beni pignorati riportato in epigrafe, si configurano come unità immobiliari a **destinazione speciale**, non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, le cui opere - con annessi impianti - sono strettamente connesse all'attività zootecnica in essa svolta e per questo catastalmente inquadrato nella categoria D/10.

Nella zona in cui si trovano questi beni non esiste un mercato sufficientemente dinamico delle locazioni e delle compravendite di beni similari e tale da consentire di reperire un numero di dati sufficiente per definire il più probabile valore di mercato. Per questa ragione, relativamente ai beni descritti al punto 1 e 2 dell'elenco dei beni pignorati, la determinazione del valore di mercato è fatta adottando il **criterio di stima "a costo di ricostruzione deprezzato"**: *costo a nuovo delle opere e degli impianti fissi (quelli che contribuiscono ad assicurare autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo) opportunamente ridotto in relazione alle proprie condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.*

Riguardo ai beni descritti dal punto 3 al punto 17 dell'elenco dei beni pignorati, il **criterio di stima** dei beni pignorati sarà quello più adatto al caso in esame: **"sintetico – comparativo - parametrico"**, **"a valore di trasformazione"**, **"a impressione"**, **"per capitalizzazione del reddito"**.

STIMA DEI BENI PIGNORATI n. 1 e 2.

Stima del Bene pignorato n. 1

Il costo di ricostruzione dei beni pignorati appartenenti all'azienda è determinato sviluppando la seguente espressione d'estimo immobiliare:

$$VM = V_a + (C_e + C_{est} + O_u + O_p + I_p + I_{area} + S_g + U) : (1+r)^n \times K$$

V_a = valore dell'area all'attualità

C_e = costo di costruzione edifici

C_{est} = costo di costruzione opere esterne

O_u = oneri urbanistici

O_p = oneri professionali

I_p = interessi passivi sulle somme anticipate diverse dal costo dell'area

I_{area} = interessi passivi sul costo dell'area

S_g = spese generali

U = utili dell'impresa

r = tasso di attualizzazione

n = tempo in anni per l'attualizzazione dell'intervento

K = coefficiente di deprezzamento per vetustà (= 1 - D)

$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$ (= formula Unione Europea Esperti Contabili)

avendo posto A pari all'età del bene calcolata in percentuale rispetto alla sua vita utile

Per la stima dei costi di costruzione, si è fatto riferimento al **Prezziario Regionale dell'Agricoltura della Regione Autonoma Sardegna** adottato nel 2005, al **Prezziario delle Tipologie Edilizie ed. 2012** pubblicato dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile, nonché all'attività di documentazione e studio tecnico svolta dal **C.R.P.A. S.p.A. (Centro ricerche produzioni animali)** di Reggio Emilia con il finanziamento della regione Emilia-Romagna sulle

spese di costruzione dei ricoveri zootecnici (e più in generale delle strutture rurali a servizio delle aziende agro-zootecniche), i cui risultati sono stati pubblicati nel 2007 dall'Assessorato all'Agricoltura della Regione Emilia-Romagna sulla rivista "I Supplementi di AGRICOLTURA32".

La stima si articola nelle seguenti fasi:

1. stima del valore dell'area;
2. determinazione del costo di costruzione, comprensivo delle spese generali e dell'utile di impresa;
3. determinazione degli interessi passivi;
4. stima dei fattori di deprezzamento;
5. calcolo del valore di mercato.

1. Valore dell'area – Bene pignorato n. 1.

La stima del fondo è svolta tenendo conto delle valutazioni del VAM = *Valore agricolo medio* pubblicate dall'Ufficio del Territorio di Sassari per la Regione Agraria n. 7 al quale il fondo in esame appartiene. Il VAM è determinato ogni anno a livello provinciale per i terreni liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. I valori espressi in euro/ha sono da considerarsi come valore di un fondo in medie condizioni.

Tenuto conto che nell'area in esame la coltura più redditizia è il seminativo e che il VAM in agro di Bottidda (SS) nel 2007 per i seminati è pari a 4.504,00 €/ha, viste le caratteristiche intrinseche del fondo in esame (ridotta pietrosità, buona pendenza, buona esposizione solare, presenza di sugherette) e di quelle estrinseche (quali ad es. l'ottima accessibilità e la vicinanza a corpi stradali), per l'area in esame si stima il seguente valore di mercato unitario:

$$Va_{\text{unitario}} = 2 \times VAM_{\text{rivalutato}} = 2 \times [4504,00 \text{ (VAM 2007)} + 630,88 \text{ € (rivalutazione al 2013)}] =$$

$$Va_{\text{unitario}} = 2 \times 5.134,88 = 10.269,76 \text{ arrotondabile a } 10.300,00 \text{ €/ha}$$

$$Va = 10.300,00 \times 31,9274 \text{ ha} = 328.852,22 \text{ € pari a circa } \mathbf{328.850,00 \text{ €}}$$

2. Costo di costruzione – Bene pignorato n. 1.

Il costo di costruzione del complesso zootecnico è determinato prendendo in considerazione costi unitari di strutture zootecniche appartenenti a specifici gruppi (*capannoni per bovini da carne, capannoni rurali per il ricovero di prodotti e mezzi, capannoni per la riproduzione o l'ingrasso dei suini, ecc.*), completi di attrezzature e che per caratteristiche costruttive, consistenza, finiture ed impianti previsti, sono assimilabili a quelle oggetto di stima o che possono assolvere alle medesime funzioni nel rispetto delle nuove indicazioni della normativa sul benessere degli animali.

Strutture per l'allevamento dei suini:

struttura portante di tipo prefabbricato d'acciaio zincato a caldo, a due falde, costituita da plinti di calcestruzzo armato gettati in opera, pilastri HE, travi principali a capriata tipo Polanceau, arcarecci in profilati Ω, manti di copertura in fibrocemento senza amianto, isolamento a controsoffitto con lastre di polistirene espanso estruso spessore 50 mm e cupolino di aerazione; tamponamenti perimetrali in blocchi cavi di calcestruzzo leggero facciavista dello spessore di 0,25 metri e tamponamenti divisorii interni in blocchi cavi di calcestruzzo spessore 0,25 metri; pavimentazione di calcestruzzo termoisolante e/o pavimento fessurato / grigliato nelle zone di tabulazione; fosse di veicolazione dei liquami in calcestruzzo armato gettato in opera, con sistema di evacuazione dei reflui a tubazioni in depressione tipo Vacuum system; attrezzature zootecniche complete, comprendenti gabbie, box, cancelli, recinzioni fisse, piantane e piastre a muro, il tutto in profilati d'acciaio zincati.

| Tipo di porcilaia | Costi di costruzione €/mq stimati dal C.R.P.A. S.p.A. utilizzando schemi progettuali tradizionali in molteplici varianti | Costo di costruzione medio €/mq anno 2007 | Costo di costruzione medio €/mq rivalutato anno 2013 |
|-----------------------------|--|---|--|
| Per la fase di fecondazione | 474, 432, 535 | 480,34 | 547,62 = 548 circa |
| Per gestazione | 488, 432, 446, 414 | 445,00 | 507,33 = 500 circa |
| Per maternità | 629, 594 | 611,50 | 697,15 = 700 circa |
| Per svezzamento | 680, 681, 396 | 585,67 | 667,71 = 668 circa |
| Per accrescimento | 530, 451 | 490,50 | 559,20 = 560 circa |
| Per ingrasso | 453, 506, 518, 522 | 499,75 | 569,75 = 570 circa |

Strutture per il ricovero di mezzi e produzione:

fondazioni a plinti di calcestruzzo armato gettati in opera, con travi di collegamento, struttura portante di tipo prefabbricato d'acciaio zincato a caldo, a due falde, costituita da pilastri HE con interasse di 5 ml, travi principali a capriati tipo Polanceau, arcarecci in profilati Ω e manto di copertura in lastre di fibrocemento colore naturale; tamponamenti perimetrali, ove presenti, in blocchi cavi di calcestruzzo leggero colorati ed idrorepellenti dello spessore di 0,25 ml; pavimentazioni di calcestruzzo; lattoneria in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata; fognatura per acque bianche in tubi di Pvc serie normale, completa di pozzetti di calcestruzzo; impianto elettrico completo per illuminazione, compreso impianto di messa a terra.

Capannone tipo CC: capannone a campata unica con tetto a due falde simmetriche, con tamponamenti perimetrali, altezza utile interna sotto catena di 4 ml, pavimentazione di calcestruzzo armato, tamponamenti perimetrali alti 3 ml in blocchi di calcestruzzo leggeri facciavista intonacati e tinteggiati sulla faccia interna, cordolo di coronamento, tamponamenti di legno nei timpani, portoni d'acciaio sulle testate, sistema di raccolta e allontanamento delle acque bianche, impianto di illuminazione e impianto di messa a terra. Il costo unitario dei capannoni è fortemente condizionato, in ogni schema studiato dal C.R.P.A. Spa, alla luce del capannone, mentre è scarsamente influenzato dalla lunghezza dell'edificio, per cui è possibile utilizzare il medesimo costo unitario riferito a una certa larghezza per stimare il costo totale di capannoni di lunghezza variabile, all'interno dell'intervallo di uso più comune (da 30 ml a 100 ml circa).

| Tipi di capannoni rurali | Larghezza | Costo di costruzione a €/mq stimati dal C.R.P.A. S.p.A. per superficie utile interna - anno 2007 | Costo di costruzione €/mq rivalutato anno 2013 |
|--------------------------|-----------|--|--|
| Capannone CC1 | 10 ml | 326,60 | 372,35 = 370 circa |
| Capannone CC2 | 16 ml | 272,30 | 310,44 = 310 circa |
| Capannone CC3 | 24 ml | 247,40 | 282,05 = 280 circa |

Strutture per bovini da carne:

fondazioni a plinti di calcestruzzo armato gettati in opera, struttura portante di tipo prefabbricato d'acciaio zincato a caldo, a due falde, costituita da pilastri HE, travi principali a capriati tipo Polanceau, arcarecci in profilati Ω, cupolino di aerazione e copertura in pannelli isolanti autoportanti con struttura a sandwich; tamponamenti perimetrali, ove presenti, in blocchi cavi di calcestruzzo leggero colorati ed idrorepellenti dello spessore di 0,25 ml; pavimentazioni di calcestruzzo leggero colorati ed idrorepellenti dello spessore di 0,25 ml; pavimenti di calcestruzzo nelle corsie di foraggiamento e di servizio, nelle zone di stabulazione e nelle aree esterne e/o pavimentazione fessurata in elementi prefabbricati di calcestruzzo

armato vibrato; attrezzature di stalla complete per la suddivisione degli animali in gruppi, comprendenti rastrelliere, battifianchi, cancelli, recinzioni, piantane e piastre a muro, il tutto in profilati d'acciaio zincati; opere esterne di stoccaggio dei reflui realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera.

| Tipi di capannoni rurali | Costi di costruzione €/mq stimati dal C.R.P.A. S.p.A. utilizzando schemi di stalla diversi per tipologia di stabulazione - anno 2007 | Costo di costruzione €/mq rivalutato anno 2013 |
|---|--|--|
| Capannone B11: stalla con due file di box a pavimento totalmente fessurato | 457,00 | 521,01 = 520 circa |
| Capannone B12: stalla con due file di box a lettiera inclinata a pendenza posteriore | 389,00 | 443,49 = 440 circa |
| Capannone B13: stalla con due file di box a lettiera inclinata a pendenza anteriore e zona di alimentazione piana | 378,00 | 430,95 = 430 circa |
| Valore medio | 408 | 463,34 = 460 circa |

Strutture di appoggio – magazzini - uffici:

fondazioni di tipo diretto con sovrastante struttura in cemento armato a setti portanti, eseguita in opera con sistema industrializzato, murature di tamponamento esterne eseguite in blocchetti di cemento vibrocompresso, divisori in blocchi di gesso prefabbricati spessore 8 cm, copertura a falda inclinata su orditura di legno e manto in lastre di fibrocemento su piano di sottotetto non fruibile, serramenti esterni in blocco finestra in metallo, pavimenti in ceramica.

| Opere edili e impianti | Percentuali d'incidenza | Costi di costruzione €/mq stimato da Tipologie Edilizie 2012 Costo dell'opera a mq: 777,00 €/mq |
|---|-------------------------|--|
| 1. Scavi e rinterri | 0,33 | 2,6 |
| 2. Opere in c.a. | 28,22 | 219,3 |
| 3. Vespai e sottofondi | 9,53 | 74,0 |
| 4. Isolamento e impermeabilizzazioni | 6,68 | 51,9 |
| 5. Murature e tavolati | 7,69 | 59,8 |
| 6. Intonaci – rasature | 2,77 | 21,5 |
| 7. Canne e fognature | 2,92 | 22,7 |
| 8. Rivestimenti | 6,22 | 48,3 |
| 9. Coperture e lattonerie | 3,02 | 23,5 |
| 10. Opere in legno e ferro | 12,37 | 96,1 |
| 11. Impianto elettrico | 5,07 | 39,4 |
| 12. Impianto idricosanitario | 6,06 | 47,1 |
| 13. Totale: | 90,88 | 706,10 |
| <i>Opere oggetto di stima:</i> | | |
| Casa appoggio – uffici: | 90,88 | 706,10 = 700 circa |
| Depositi / locali tecnici: 13 – 12 – 7 - 8 | 73,90 | 574,21 = 570 circa |
| Ex pollaio: 13 – 12 – 7 – 8 – 11 – 10/2 – 4/2 | 59,30 | 460,77 = 460 circa |
| Tettoia per attrezzi: 1 + 2/2 + 3 + 5 + 9 | 34,68 | 269,47 = 270 circa |

Strutture per l'allevamento di ovini e caprili:

struttura portante di tipo prefabbricato d'acciaio zincato a caldo, a due falde, costituita da plinti di calcestruzzo armato gettati in opera, pilastri HE, travi principali a capriata tipo Polanceau, arcarecci in profilati Ω, cupolino di areazione e copertura in pannelli isolanti autoportanti con struttura a sandwich; pavimentazione di calcestruzzo nelle corsie di foraggiamento e servizio, nelle zone di stabulazione e nelle aree esterne; attrezzature zootecniche complete per la suddivisione degli animali in gruppi, comprendenti gabbie, box, cancelli, recinzioni fisse, piantane e piastre a muro, il tutto in profilati d'acciaio zincati. I costi dei ricoveri progettati dal C.R.P.A. Spa sono suddivisi in 4 lotti: corpo principale, corpo mungitura, corpo parto-maschi, opere esterne per effluenti.

| Tipo di ovili-caprili | Costi di costruzione €/mq stimati dal C.R.P.A. S.p.A. utilizzando n. 4 schemi progettuali differenti | Costo di costruzione medio €/mq anno 2007 | Costo di costruzione medio €/mq rivalutato anno 2013 |
|-----------------------|--|---|--|
| Caprili da latte | 412, 372 | 392,00 | 446,91 = 447 circa |
| Ovili da latte | 422, 350 | 386,00 | 440,07 = 440 circa |
| Valore medio | | | 443,50 |

Nel caso dell'Azienda La Quercia, il costo di costruzione del Capannone **Ovile-fienile** è ridotto in considerazione del fatto che è privo di attrezzature zootecniche. Lo stesso discorso vale per il **Capannone gestazione** da 375 mq e per quello **Sale Parto** da 360 mq dell'Azienda Monterasu: le attrezzature ivi presenti sono state trasferite dalla ditta TecnoPig srl nel **Capannone Porcilaia** da 1462 mq dell'Azienda ██████████ per svolgerci attività da riproduzione dei suini (anziché da ingrasso), avendone fatto istanza DUAP nell'ottobre del 2012 al Comune di Bottidda e agli altri organi competenti (in corso di definizione).

Bene pign. n. 1

AZIENDA

| | Superficie in mq al netto delle murature esterne | Costo di costruzione unitario (€/mq) | Costo di costruzione |
|------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| | S | Cu | S x Cu |
| 1 Casa custode 70 mq | 58 | 700 | 40.600 |
| 2 Caldaia 9 mq | 6 | 570 | 3.135 |
| 3 Magazzino 35 mq | 28 | 570 | 15.960 |
| 4 Uffici mq 90 | 77 | 700 | 53.900 |
| 5 Laboratorio 28 mq | 23 | 570 | 13.338 |
| 6 Magazzino ex pollaio 20 mq | 16 | 460 | 7.314 |
| 7 Tettoia 20 mq | 15 | 270 | 3.996 |
| 1 C. fecondazione mq 440 | 412 | 548 | 225.776 |
| 2 C. gestazione mq 375 | 356 | 500 - 20% | 178.000 - 35.600 |
| 3 C. gestazione mq 430 | 393 | 500 | 196.500 |
| 4 C. sale parto mq 360 | 335 | 700 - 30% | 234.500 - 70.350 |
| 5 C. sale parto 425 | 397 | 700 | 277.900 |
| 6 C. sale svezamento mq 600 | 565 | 668 | 377.420 |
| 7 C. sale svezamento mq 220 | 199 | 668 | 132.932 |
| Totale in Euro | | | |
| (Ce): | | | 1.655.321 |

| | | |
|---|----------------|---------------------|
| Ce = 1.655.321 | | |
| Opere esterne: | Cest = 8% Ce = | 132.426 |
| Contributi di concessione | Ou = 0 % Ce = | 0 |
| Progettazione e DL | Op = 4% Ce = | 66.213 |
| Progettazioni integrative (VV.F, ASL, Impianti) | Op = 4% Ce = | 66.213 |
| Totale in Euro: | | 1.920.172,36 |

L'importo sopra stimato è comprensivo di Utile e Spese Generali delle Imprese di costruzione. Nella stima delle opere esterne (sistemazione di confini, strade e aree cortilizie) sono ricomprese le spese per la costruzione del deposito acqua da 9 mq, della tettoia dal 51 mq, della cabina elettrica da 6 mq e della vasca da 48 mq.

Dai calcoli svolti si è ricavato il seguente importo:

$$C_e + C_{est} + O_u + O_p + S_g + \dot{U} = \mathbf{1.920.172,36 \text{ €}}$$

3. Interessi passivi – Bene pign. 1.

Gli interessi passivi concernono tutti gli importi componenti il *capitale di anticipazione*:

$$V_a + C_e + C_{est} + S_g + U + O_u + O_p$$

Ponendo una durata media dei lavori di $n = 2$ anni, ed un tasso finanziario del 7%, gli interessi passivi sono appresso determinati impiegando la seguente formula di matematica finanziaria:

$$C \times (1 + r_{if})^n - C, \text{ posto che } C \text{ è pari ad ogni singolo elemento di costo.}$$

Ipotizzando che per tutte le voci di costo il tempo n su cui conteggiare gli interessi ammonti alla metà del periodo temporale complessivo (e perciò 2-1 anni), si ottiene:

$$I_p = \text{€ } 1.920.172,36 \times (1 + 0,07)^{2-1} - \text{€ } 1.920.172,36 = \mathbf{\text{€ } 134.412,07}$$

$$I_{area} = \text{€ } 328.850,00 \times (1 + 0,07)^2 - \text{€ } 328.850,00 = \mathbf{\text{€ } 49.327,50}$$

4. Fattori di deprezzamento – Bene pign. 1.

I lavori di costruzione del complesso produttivo hanno avuto termine tra il 2003 e il 2006, anno di accatastamento in categoria D/10. Ne consegue che ai beni oggetto di stima si possono riconoscere almeno 8 anni di vita (N), corrispondente al 13% (A) del ciclo di vita utile, fissato in 60 anni per le componenti strutturali. Si ricava pertanto il coefficiente di deprezzamento D con la formula citata in premessa: $D = (100N/60 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 5,08 \%$

a cui corrisponde il coefficiente correttivo pari a: $K = 1 - D/100 = \mathbf{0,95}$

Si valuta a parte la spesa necessaria al ripristino della tettoia di ricovero dei suini:

$$\text{€ } 60,00 \times 150 \text{ mq} = \mathbf{9.000,00 \text{ €}}$$
 (importo da dedurre all'ammontare della stima).

5. Calcolo del valore di mercato – Bene pign. 1.

Alla luce dei risultati ottenuti, ponendo un tasso di sconto del 6%, si ricava il valore di mercato ricercato (stima a costo con valore scontato all'attualità):

$$V_m = V_a + [(C_e + C_{est} + O_u + O_p + S_g + U + I_p + I_{area}) : (1+r)^n] \times K =$$

$$= \text{€ } 328.850,00 + (1.920.172,36 + 134.412,07 + 49.327,50) : (1 + 0,06)^2 \times 0,95 - \text{€ } 9.000,00 =$$

$$= \mathbf{\text{€ } 2.088.625,51 \approx \text{€ } 2.088.000,00 \text{ (VM non gravato da vincoli e condizioni limitative).}}$$

1. Valore dell'area – Bene pignorato n. 2.

La stima del fondo è svolta considerando le valutazioni del *Valore agricolo medio* (cosiddetto VAM) della Provincia di Sassari nella Regione Agraria al quale il fondo oggetto di stima appartiene: **n. 7 - Colline dell'Alto Tirso**. Il VAM più recentemente stimato risale al 2007 ed è stato determinato a livello provinciale per i terreni liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. I valori espressi in €/ha sono da considerarsi come valore di un fondo in medie condizioni.

Viste le ottime caratteristiche del fondo in esame, in termini di giacitura, esposizione e irrigazione, accessibilità, disponibilità di fabbricati, potenzialità produttiva, il valore di mercato unitario è stimato ponendolo pari ad almeno il doppio del VAM relativo alla coltura più redditizia praticata nelle zolle limitrofe, opportunamente rivalutato alla data della stima:

$$V_{au} = 2 \times [4.504,00 \text{ € (VAM seminativo 2007)} + 630,88 \text{ € (rivalutazione 2013)}] =$$

$$= 2 \times 5.134,88 \text{ €/ha} = 10.269,76 \text{ € arrotondabile a } 10.300,00 \text{ €}$$

Il fondo in esame ha pertanto il seguente valore di mercato:

$$V_a = 10.300,00 \text{ €/ha} \times 8,7115 \text{ ha} = 89.728,45 \text{ € pari a circa } 90.000,00 \text{ €}$$

2. Costo di costruzione – Bene pign. n. 2.

Il costo di costruzione del complesso produttivo è determinato prendendo in considerazione costi unitari di strutture zootecniche appartenenti a specifici gruppi (*capannoni per bovini da carne, capannoni rurali per il ricovero di prodotti e mezzi, capannoni per la riproduzione o l'ingrasso dei suini, ecc.*), **completi di attrezzature** e che per caratteristiche costruttive, consistenza, finiture ed impianti previsti, sono assimilabili a quelle oggetto di stima o che possono assolvere alle medesime funzioni nel rispetto delle nuove indicazioni della normativa sul benessere degli animali.

I costi di costruzione adottati nella stima sono quelli esplicitati al precedente punto 2. Costo di costruzione – Lotto 1 , a cui si rimanda. Si ribadisce che il costo di costruzione del capannone Ovile-fienile è ridotto per tenere conto del fatto che al momento del sopralluogo era privo di attrezzature zootecniche. In particolare si adatteranno i seguenti costi di costruzione:

Sala mungitura: € 370 (costo di costruzione di un capannone CC1)

Ovile-fienile: € 280 (costo di costruzione di un capannone CC3).

Lotto n. 2

AZIENDA

| | | Slv (mq) | Costo unitario (€/mq) | Costo di costruzione |
|----|---------------------------------|----------|-----------------------|----------------------|
| | | S | Cu | S x Cu |
| 1 | Cabina elettrica mq 15 | 15 | 570 | 8.550 |
| 2 | Evaporatore mq 256 (v. relitto) | 256 | 50 | 12.800 |
| 3 | Porcilaia mq 1390 | 1390 | 570 | 792.300 |
| 4 | Porcilaia mq 1227 | 1227 | 570 | 699.390 |
| 5 | Digestore mq 253 | 253 | 1000 | 253.000 |
| 6 | Mangimificio: | | | |
| 7 | Locale gruppo elettr. mq 38 | 38 | 570 | 21.660 |
| | Impianto elettrico | stima | a corpo | 25.000 |
| 8 | C. mangimificio mq 975 | | | |
| | Struttura mangimificio | 975 | 310 | 302.250 |
| | Impianti fissi mangimificio | stima | a corpo | 530.000 |
| 9 | C. porcilaia svezzam. mq 240 | 240 | 370 | 88.800 |
| 10 | C. deposito mq 583 | 583 | 310 | 180.730 |

| Segue pag. succ. | | | | |
|-----------------------------|--|------|-----|-------------------|
| 11 | C. porcilaia mq 1462 + attrezz. riproduzione | 1462 | 570 | 833.340 + 105.950 |
| 12 | C. bovini mq 1533 | 1533 | 460 | 705.180 |
| 13 | Uffici mq 94 x 2 | 188 | 700 | 131.600 |
| <i>Ovile da mq 965 Slv:</i> | | | | |
| 14 | Sala mungitura (no attrezz.) | 180 | 370 | 66.600 |
| 15 | Ovile-fienile (no attrezz.) | 445 | 280 | 124.600 |

**Totale in Euro
(Ce): 4.881.750**

| | | |
|---|----------------|------------------|
| Opere esterne (compreso impianto di fertirrigazione) | Cest = 4% Ce = | 244.088 |
| Contributi diconcessione | Qu = 0 % Ce = | 0 |
| Progettazione e DL | Qp = 4% Ce = | 195.270 |
| Progettazioni integrative (VV.F, ASL, Impianti) | Qp = 4% Ce = | 195.270 |
| Totale: | | 5.516.378 |

Totale in Euro: 5.516.377,50

L'importo sopra stimato è comprensivo di Utile e Spese Generali delle Imprese di costruzione. La stima delle opere esterne, eseguita a corpo, riguarda la sistemazione di confini, strade e aree cortilizie. La stima non comprende il Capannone fanghi mq 924, l'ex Digestore mq 1265 e l'adiacente vasca liquami mq 1649.

Dai calcoli svolti si è ricavato il seguente importo:

$$C_e + C_{est} + O_u + O_p + S_g + U = 5.516.377,50 \text{ €}$$

3. Interessi passivi – Bene pign. 2.

Ponendo una durata media dei lavori di $n = 2$ anni, ed un tasso finanziario del 7%, gli interessi passivi sono approsso determinati impiegando la seguente formula di matematica finanziaria:

$$C \times (1 + r_{if})^n - C, \text{ posto che } C \text{ è pari ad ogni singolo elemento di costo.}$$

Ipotizzando che per tutte le voci di costo il tempo n su cui conteggiare gli interessi ammonti alla metà del periodo temporale complessivo (e perciò 2-1 anni), si ottiene:

$$I_p = \text{€ } 5.516.377,50 \times (1 + 0,07)^{2-1} - \text{€ } 5.516.377,50 = \text{€ } 386.146,43$$

$$I_{area} = \text{€ } 90.000,00 \times (1 + 0,07)^2 - \text{€ } 90.000,00 = \text{€ } 13.500,00$$

4. Fattori di deprezzamento – Bene pign. 2.

I lavori di costruzione del complesso zootecnico hanno avuto termine tra il 2002 e il 2004, anno di fine costruzione del centro ingrasso bovini (vds. Capannone di mq 1533). Ne consegue che ai beni oggetto di stima si possono riconoscere almeno 9 anni di vita (N), corrispondente al 15% (A) del ciclo di vita utile, fissato in 60 anni per le componenti strutturali.

Si ricava pertanto il coefficiente di deprezzamento D con la formula citata in premessa:

$$D = (100N/60 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 5,89 \%, \text{ a cui corrisponde il coefficiente correttivo pari a:}$$

$$K = 1 - D/100 = 0,94$$

Si valuta a parte la spesa necessaria al ripristino di un normale stato di manutenzione dei capannoni più vecchi (le tre porcilaie):

€ 25,00 x 4.000 mq (Sc) = 100.000,00 € (importo da dedurre all'ammontare della stima).

5. Calcolo del valore di mercato – Bene pign. 2.

Alla luce dei risultati ottenuti, ponendo un tasso di sconto del 6%, si ricava il valore di mercato ricercato (stima a costo con valore scontato all'attualità):

$$Vm = Va + [(C_e + C_{est} + O_n + O_p + S_g + U + I_p + I_{area}) : (1+r)^n] \times K =$$

$$= € 90.000,00 + (5.516.377,50 + 386.146,43 + 13.500,00) : (1 + 0,06)^2 \times 0,94 - 100.000,00 € =$$

$$= € 4.911.294,24 \approx € 4.900.000,00 \text{ (VM non gravato da vincoli e condizioni limitative).}$$

STIMA DEI BENI PIGNORATI DAL N. 3 AL N. 17.

3) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 13 Mappale 56 di Ha 2,9660.

Viste le caratteristiche del fondo (seminativo migliorato, assenza di pietrosità, pendenza irrilevante, assenza di erbe o arbusti infestanti, eccellente accessibilità), definibile nel complesso un Seminativo migliorato, il valore di mercato più probabile è pari al VAM di un Seminativo irriguo rivalutato al 2013 (VAM = 8623 €/ha, rivalutato al 2013: VAM = 9774 €/ha). Si può pertanto stimare il seguente valore di mercato:

$$Va = 9774 \text{ €/ha} \times 2,9660 \text{ ha} = 28989 \text{ € arrotondabile a } 29.000,00 \text{ €}$$

4) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 are.

Viste le caratteristiche del fondo e della zona urbanistica (B2 e in parte in C) nel quale ricade, la stima di valore del fondo è ricavabile attraverso il criterio del "valore di trasformazione":

$$\text{Volume costruibile } Vc = Slv \times If_{\text{max}} = 440 \text{ mq} \times 4 \text{ mc/mq} = 1.760 \text{ mc}$$

$$\text{Hmax costruibile: } 7,5 \text{ ml}$$

$$\text{Superficie coperta max} = 2/5 * Slv = 176 \text{ mq}$$

$$Ve = \text{valore di mercato di nuova edificazione} = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie lorda edificabile} = Vc / Hmax = 234 \text{ mq}$$

$$\text{Valore di mercato post-trasformazione: } Vmp = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 234 \text{ mq} = 257.400 \text{ €}$$

$$\text{Incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione: } ia = 10\%$$

$$\text{Valore di mercato dell'area edificabile: } VM = 257.400,00 \times 0,10 = 25.740,00 \text{ €}$$

Per quanto sopra stimato, il **valore di mercato più probabile** è pari a:

$$VM = 25.000,00 \text{ €}$$

5) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 267 di 11,16 are (ex 237/B) soppresso in data 2.5.2011: ha dato origine alle particelle 501 (terreno edificato), 502 (ente urbano soppresso) e 503 (pertinenza stradale).

Sul terreno oggetto di stima è presente una villetta bifamiliare. Ne consegue che si deve procedere alla stima della villetta con il giardino circostante, e quindi determinare la relativa superficie commerciale vendibile:

| descrizione | superficie (mq) | coeff. Ponderazione | superficie vendibile (mq) |
|---|-----------------|---------------------|---------------------------|
| Superficie lorda residenziale Piano Terra | 260,00 | 1,00 | 260,00 |
| Superficie lorda residenziale piano primo | 203,00 | 1,00 | 203,00 |
| Superficie lorda piano seminterrato | 330,00 | 0,50 | 165,00 |
| Sup. portici o verande PT | 108,00 | 0,95 | 102,60 |
| Sup. portici o verande PP | 15,00 | 0,95 | 14,25 |
| Superficie del giardino | 978,00 | 0,10-0,02 | 40,36 |
| Superficie commerciale in mq: | | | 785 |

Viste le caratteristiche dell'immobile nel suo complesso, considerata la zona in cui ricade all'interno dell'abitato di Bottidda, tenuto conto delle quotazioni di mercato OMI per le abitazioni civili rilevate dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2012, si stima il seguente valore di mercato:

$$Vm = Slv \times Vmu = 785 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 549.500,00 \text{ € arrotondabile a } \mathbf{550.000,00 \text{ €}}$$

6) Quota intera (1/1) di TERRENO in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 12 Mappale 106 di 79,92 are.

Viste le caratteristiche del fondo (limitata pietrosità, pendenza ridotta, scarsa presenza di erbe o arbusti infestanti, buona accessibilità, presenza di falda acquifera), si può stimare il seguente valore di mercato (posto che sia VAM = 8623 €/ha rivalutato al 2013 VAM = 9774 €/ha):

$$Va = 9.774 \text{ €/ha} \times 0,7992 \text{ ha} = 7.811 \text{ € arrotondabile a } \mathbf{8.000,00 \text{ €}}$$

7) Quota intera (1/1) di ABITAZIONE RURALE sita in Bottidda, Via Tirso, già Via Regina Elena, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 305 (3,5 vani, categoria A/6).

Non è stimabile senza l'accesso all'interno.

8) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 405 (9,5 vani, categoria A/4) graffiato coi Mappali 593 e 594.

Non è stimabile senza l'accesso interno.

9) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23).

Esaminato l'immobile sia all'interno che all'esterno, considerate la zona in cui si trova all'interno dell'abitato di Bottidda, presa visione delle quotazioni OMI secondo semestre 2012, possiamo stimare il seguente valore di mercato:

Locale commerciale (mappale 463):

$$Vm = Slv \times Vmu = 36 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 25.200,00 \text{ € arrotondabile a } \mathbf{25.000,00 \text{ €}}$$

Abitazione di tipo economico con garage e cortile (mappale 462+461 al piano terra; mappale 462 + 461 + 463 al primo piano);

$$Slv = 120 \text{ mq (residenza)} + 110 \text{ mq (garage)} \times 0,70 \text{ (coeff. posto auto-deposito)} + 54 \text{ mq (cortile)} \times 0,18 \text{ (coeff. giardini esclusivi)} = 206,72 \text{ mq arrotondabili a } 200 \text{ mq}$$

$$Vm = Slv \times Vmu = 200 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mapp.le 139 di 23,72 are, Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are.

Viste le caratteristiche del fondo costituito dal mappale 139 (ridotta pietrosità, pendenza non eccessiva, seminativo di 2^a cl., zona urbanistica in cui ricade: B1, S3, H2), si può stimare il seguente valore di mercato:

Parte del mappale 139 di mq 1044 ricadente in zona B1:

Viste le caratteristiche del fondo e della zona urbanistica (B1 = redidenziale di completamento adiacente alla zona A) nel quale ricade, la stima di valore del fondo è ricavabile attraverso il criterio del "valore di trasformazione":

$$\text{Volume costruibile } V_c = S_{lv} \times I_{f_max} = 1044 \text{ mq} \times 3 \text{ mc/mq} = 3.132 \text{ mc}$$

$$\text{Hmax costruibile: } 7,5 \text{ ml}$$

$$V_e = \text{valore di mercato di nuova edificazione} = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Superficie lorda edificabile} = V_c / H_{max} = 417,6 \text{ mq}$$

$$\text{Valore di mercato post-trasformazione: } V_{mp} = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 400 \text{ mq} = 440.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione: } i_a = 10\%$$

$$\text{Valore di mercato dell'area edificabile: } V_M = 440.000,00 \times 0,10 = 44.000,00 \text{ €}$$

Per quanto sopra stimato, il **valore di mercato più probabile** è pari a:

$$V_M = 44.000,00 \text{ €}$$

Parte del mappale 139 ricadente in zona S3 ed H2: fissato un valore di mercato pari al doppio del VAM di un Pascolo arborato (3469€/ha) rivalutato al 2013 (3932€/ha), si ha

$$V_m = 3932 \text{ €/ha} \times 2 \times 0,1318 \text{ ha} = 1.036,48 \text{ € arrotondabile a } 1.000 \text{ €}$$

Valore di mercato del solo mappale 139:

$$V_M = 45.000,00 \text{ €}$$

Viste le caratteristiche del fondo costituito dai mappali 2068 e 2069 (notevole pietrosità, pendenza rilevante, presenza di erbe o arbusti infestanti, zona urbanistica in cui ricadono: F, H2), si può stimare il seguente valore di mercato:

Parte del mappale 2068 di mq 2670 ricadente in zona F:

$$V_a = 3.932 \text{ €/ha} \times 3 \times 0,2670 \text{ ha} = 3.149 \text{ € arrotondabile a } 3.000,00 \text{ €}$$

Parte del mappale 2068 di mq 1289 + mappale 2069 di mq 175 ricadenti in zona H2:

$$V_a = 3.932 \text{ €/ha} \times 2 \times 0,1464 \text{ ha} = 1.151,29 \text{ € arrotondabile a } 1.000,00 \text{ €}$$

Valore di mercato dei mappali 2068 e 2069:

$$V_M = 4.000,00$$

11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.

Viste le caratteristiche del fondo (notevole pietrosità, presenza di arbusti ed erbe infestanti, geometria sfavorevole, zona urbanistica in cui ricade), si può stimare il seguente valore di mercato:

$$V_M = 3932 \text{ €/ha} \times 3 \times 0,1260 \text{ ha} = 1.486 \text{ € arrotondabile a } 1.500,00 \text{ €}$$

12) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 302 di 8 vani.

Non è stimabile senza l'accesso all'interno.

- 13) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ubicata in Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 208 di 2 vani, Mappale 249 di 3,5 vani e Mappale 647 (corte di pertinenza).**

Non è stimabile senza l'accesso all'interno (è stato possibile visionare all'interno solo parte del Mappale 208, presumibilmente il Sub. 1).

- 14) Quota pari a un mezzo (1/2) di AUTORIMESSA ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2 di 19 mq.**

Non è stimabile senza l'accesso interno.

- 15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are, e Mappale 7 di 37,53 are.**

Viste le caratteristiche del fondo (ridotta pietrosità, pendenza irrilevante, poca presenza di erbe o arbusti infestanti, facile approvvigionamento idrico, vicinanza con l'Azienda La Quercia), si può stimare il seguente valore di mercato:

Mappale 7 di 0,3753 ha (irriguo):

$VM = 9.774,00 \text{ €/ha} \times 2 \times 0,3753 \text{ ha} = 7.336 \text{ €}$ arrotondabile a **7.500,00 €**

Mappale 8 di 0,6859 ha (ottima accessibilità):

$VM = 9.774 \text{ €/ha} \times 2 \times 0,6859 = 13.408 \text{ €}$ arrotondabile a **13.500,00 €**

- 16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are) e 1947 (di 21,88 are) ex 106.**

Viste le caratteristiche del fondo costituito dai mappali 1945 e 1946 (notevole pietrosità, pendenza rilevante, presenza di erbe o arbusti infestanti, zona urbanistica in cui ricade), riscontrato un VAM Pascolo arborato al 2007 pari a 3469 €/ha, che rivalutato al 2013 è pari a 3932 €/ha, si può stimare il seguente valore di mercato:

Parte del mappale 1945 di mq 5545 ricadente in zona F:

$Va = 3.932 \text{ €/ha} \times 3 \times 0,5545 \text{ ha} = 6.541 \text{ €}$ arrotondabile a **6.500,00 €**

Parte del mappale 1945 di mq 2911 + mappale 1946 di mq 210 ricadenti in zona H2:

$Va = 3.932 \text{ €/ha} \times 0,3121 \text{ ha} = 1.227 \text{ €}$ arrotondabile a **1.500,00 €**

Valore del terreno composto dai mappali 1945 e 1946: VM = 8.000,00 €

Parte del mappale 1947 di mq 571 ricadente in zona H2:

$Vm = 3932 \text{ €/ha} \times 0,0571 \text{ ha} = 224 \text{ €}$ arrotondabile a **500,00 €**

Parte del mappale 1947 di mq 1195 ricadente in zona S3:

$Vm = 3.932 \text{ €/ha} \times 3 \times 0,1195 \text{ ha} = 1.409,63 \text{ €}$ arrotondabile a **1.400,00 €**

Parte del mappale 1947 di mq 422 ricadente in zona B1 (edificabile in zona residenziale):

per quanto già stimato al punto 4: **Vm = 18.000,00 €**

Valore di mercato del solo mappale 1947:

VM = 20.000,00 €

- 17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari.**

Viste le caratteristiche del fondo (buona giacitura, esposizione, ridotta lavorabilità per pietrosità localizzata) si può stimare il seguente valore di mercato:

$Va = 3.932 \text{ €/ha (VAM rivalutato)} \times 2 \times 2,3774 \text{ ha} = 18.695,88 \text{ €}$ arrotondabile a **19.000,00 €**.

IPOTESI DI VENDITA

Le ipotesi di vendita giudiziaria sono formulate apportando al valore di mercato precedentemente determinato (VM) opportune correzioni per specifiche qualità o problematiche dei beni oggetto di stima, non computate nella *stima a valore di mercato*.

Nella determinazione del prezzo di mercato delle Aziende Zootecniche si applicano le seguenti correzioni:

- - 5% per assenza di garanzie sui vizi;
- - 0,5 - 1 % per rinnovo autorizzazioni (ASL, VVF, Ufficio tutela del paesaggio, ecc.);
- - 0,5% per tenere conto dello stato del possesso o delle condizioni d'uso;
- - 1% per tenere conto della stasi del mercato o dell'aumento delle spese di acquisto.

La svalutazione dei restanti immobili dell'elenco dei beni pignorati (dal punto n. 3 al n. 17), per vincoli e condizioni limitative, è determinata applicando, ove necessario, uno o più coefficienti di deprezzamento, così determinati:

- 1÷3% per la regolarizzazione catastale (aggiornamento planimetria o accatastamento);
- 1÷3% per la regolarizzazione urbanistica (es: rilascio del Certificato di Agibilità);
- 1÷5% per assenza di garanzia su vizi occulti;
- 1÷20% per spese imprevedute di manutenzione ordinaria/straordinaria;
- 1÷5% per tenere conto dello stato di possesso (occupato senza titolo o in forza di un titolo opponibile).

LOTTO n. 1:

1. **TERRENI E FABBRICATI in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 16 Mappali 50, 89, 95 e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 28, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102;**

Azienda zootecnica "" della superficie coperta di **4.130 mq** su un fondo agrario di superficie catastale complessiva pari a **31,9274 ha** (ettari), specializzata nella produzione di suino leggero (da macelleria) e pesante (da ingrasso), ubicata in località "S'Ispiddarzu" dell'agro del Comune di Bottidda (SS), a circa 6 Km dall'abitato e circa 1,5 Km dalla SP 84.

PREZZO DI VENDITA – Lotto 1 – Quota intera 1/1.

| | | |
|---|-----------|---------------------|
| VALORE DI MERCATO | 2.088.000 | 2.088.000,00 |
| Pratica di sanatoria edilizia | -2.100,00 | -2.100,00 |
| Pratica di regolar. catastale | -3.000,00 | -3.000,00 |
| Assenza di garanzie sui vizi su attrezzature e impianti | -5% | -104.431,28 |
| Rinnovo autorizzazioni | -1% | -20.886,26 |
| Riavvio da blocco sanitario | -0,5% | -10.443,13 |
| Azienda non libera/in affitto | -0,5% | -10.443,13 |
| Stasi del mercato /aumento spese di acquisto degli immobili | -1% | -20.886,26 |
| | | 1.916.435,47 |

Alla luce dei calcoli di stima effettuati, **il prezzo di vendita è PV = 1.900.000,00 €.**

LOTTO n. 2:

2. TERRENI E FABBRICATI in località Monte Oniferi / Su Furraghe di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130, 136 e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142.

Azienda zootecnica "" della superficie coperta di **8.980 mq circa** su un fondo agrario di superficie catastale complessiva pari a **8,7115 ha** (ettari), specializzata nell'allevamento di suini e bovini da carne e nella produzione di biogas per la vendita di energia elettrica e nella produzione di mangimi per animali e di concimi per l'agricoltura, ubicata a cavallo fra la località "Su Furraghe" e la località "Monte Oniferi" in agro del Comune di Bottidda (SS), a circa 3 Km dall'abitato, a 500 ml da SP 84. Sono **escluse** dal presente lotto di vendita il "**Capannone fanghi**" di 924 mq, la "**Vasca di accumulo**" - ex digestore - di 1265 mq e la "**Vasca liquami**" di 1649 mq (rispettivamente n. 5, 6 e 7 nell'ortofoto aziendale), in quanto costituenti opere parzialmente edificate su area non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi non interessati dalla procedura esecutiva (non ancora accatastate, e perciò non indicate sulla mappa).

3) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Bonaria e Campu, in agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 13 Mappale 56 di Ha 2,9660.

Terreno di ottima giacitura ed esposizione, ricadente in Zona urbanistica "E", qualificato al NCT come PASCOLO di c.l.U. Ubicato di fronte alla SP 84 Nuoro / Bottidda, in adiacenza ad una strada di penetrazione agraria bianca, l'immobile è attraversato da un **Impianto di fertirrigazione** di proprietà della vicina Azienda Zootecnica (vds. compendio pignorato n. 2).

L'agro di Bottidda si pone a circa 400 metri sul livello del mare nella regione del Goceano, ai piedi del Monte Rasu e a ridosso del Colle "Sa Corona", il cui nome deriva da un nuraghe situato sulla sua sommità. Nell'intorno dell'abitato, il territorio ha un'estensione di circa 3300 ettari di cui 430 appartengono al demanio forestale e 220 a quello comunale.

Calcolo del Prezzo di vendita:

Bene n. 2 - Quota intera 1/1.

| | | |
|---|--------------|---------------------|
| Valore di mercato | 4.900.000,00 | 4.900.000,00 |
| Pratica di sanatoria edilizia | -6.500,00 | -6.500,00 |
| Assenza di garanzie sui vizi su attrezzature zootec. e impianti | -5% | -245.000,00 |
| Rinnovo autorizzazioni | -0,5% | -24.500,00 |
| Azienda non libera/in affitto | -0,5% | -24.500,00 |
| Stasi del mercato /aumento spese di acquisto degli immobili | -1% | -49.000,00 |
| | | 4.550.500,00 |

Bene n. 3 - Quota intera

| | | |
|--|--|------------------|
| Valore di mercato del terreno distinto al NCT col Foglio 13 mappale 56 | | 29.000,00 |
|--|--|------------------|

Totale valore Bene 2 + Bene 3 = 4.579.500,00

Alla luce dei calcoli di stima effettuati, **il prezzo di vendita del LOTTO n. 2 è fissato pari a: PV₂ = 4.579.500,00 €.**

LOTTO n. 3:

- 4) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 are.

Calcolo del prezzo di vendita:

| | |
|--|--------------------|
| Valore di mercato del bene n. 4: VM = | 25.000,00 € + |
| A dedurre per spese di manutenzione straordinarie legate all'esistenza di un muro di confine: il 10% | - 2.500,00 € = |
| Prezzo di vendita: PV = | 22.500,00 € |

LOTTO N. 4

- 5) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 267 di 11,16 are (ex 237/B, su cui insiste una signorile villetta bifamiliare)

Calcolo del prezzo di vendita:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato: VM = | 550.000,00 € + |
| A dedurre per mancanza di garanzie sui vizi: il 5% | - 27.500,00 € + |
| A dedurre per spese di manutenzione: l' 1% | - 5.500,00 € + |
| A dedurre per spese regolarizzazione urbanistica: l' 1% | - 5.500,00 € + |
| A dedurre per tenere conto dello stato di possesso (non libero): | - 11.000,00 € + |
| Prezzo di vendita: PV = | 500.500,00 € |

LOTTO n. 5:

- 6) Quota intera (1/1) di TERRENO in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 12 Mappale 106 di 79,92 are.

Per il presente bene non si riscontrano condizioni o vincoli che ne riducano il valore.

PV = VM = 8.000,00 €

LOTTO n. 6 (previa devisione dell'adiacente Locale commerciale: vds. Bene n. 9):

- 9) ABITAZIONE con GARAGE e cortile esclusivo costruito in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 461 (mappale non pignorato), con un primo piano che si estende al mappale 463.

Calcolo del prezzo di vendita:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato del bene: VM = | 100.000,00 € + |
| A dedurre per mancanza di garanzie sui vizi: il 5% | - 5.000,00 € + |
| A dedurre per spese di manutenzione straordinaria: il 5% | - 5.000,00 € + |
| A dedurre per regolarizzazione urbanistica e catastale: l' 1% | - 1.000,00 € + |
| A dedurre oneri di sanatoria (determinate in risposta al Q. n.7): | - 6.000,00 € |
| A dedurre per tenere conto dello stato di possesso: - 3% | - 3.000,00 € + |
| Prezzo di vendita dell'intero: PV = | 80.000,00 € |

previa divisione dall'adiacente autorimessa/negoziò, anch'essa pignorata per 1/2.

- LOTTO n. 7 (previa divisione dall'adiacente abitazione: vds. descrizione del Bene n. 9):**
9) AUTORIMESSA (attualmente negozio al piano terra) costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 463.

Calcolo del prezzo di vendita:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di mercato del bene: VM = | 25.000,00 € + |
| A dedurre per mancanza di garanzie sui vizi: il 5% | - 1.250,00 € + |
| A dedurre per spese di manutenzione straordinaria: il 3% | - 750,00 € + |
| A dedurre per tenere conto dello stato di possesso: il 5% | - 1.250,00 € + |
| A dedurre le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale: | - 1.250,00 € = |
| Prezzo di vendita dell'intero: VM = | 20.500,00 € |

previa divisione dall'abitazione adiacente, anch'essa pignorata per 1/2.

LOTTO N. 8:

- 10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 139 di 23,72 are.**

Non si riscontrano vincoli o condizioni limitative:

Prezzo di vendita della quota pignorata (1/2):

PV = VM / 2 = 45.000,00 € / 2 = 22.500,00 €

LOTTO N. 9:

- 10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are.**

I terreni sono stati attraversati dal fuoco nel 2004:

Calcolo del prezzo di vendita:

| | |
|---|-------------------|
| Valore di mercato del bene: VM = | 4.000,00 € + |
| A dedurre per tenere conto dei limiti edificatori: il 10% | - 400,00 € + |
| Prezzo di vendita dell'intero: | 3.600,00 € |
| Prezzo di vendita della quota pignorata: 1/2 | 1.800,00 € |

LOTTO n. 10:

- 11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.**

Non si riscontrano vincoli o condizioni limitative:

Prezzo di vendita della quota pignorata (1/2):

PV = VM / 2 = 1.500,00 € / 2 = 750,00 €

LOTTO n. 11:

- 15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappale 7 di 37,53 are.**

Non si riscontrano vincoli o condizioni limitative:

Prezzo di vendita della quota pignorata (1/2):

PV = VM / 2 = 7.500,00 € / 2 = 3.750,00 €

LOTTO n. 12:

- 15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are.**

Non si riscontrano vincoli o condizioni limitative:

Prezzo di vendita della quota pignorata (1/2):

$$PV = VM / 2 = 13.500,00 \text{ €} / 2 = 6.750,00 \text{ €}$$

LOTTO n. 13:

- 16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are).**

Non si riscontrano vincoli o condizioni limitative:

Prezzo di vendita della quota pignorata (1/4):

$$PV = VM / 2 = 8.000,00 \text{ €} / 4 = 2.000,00 \text{ €}$$

LOTTO n. 14:

- 16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 1947 (di 21,88 are) ex 106.**

Non si riscontrano vincoli o condizioni limitative:

Prezzo di vendita della quota pignorata (1/4):

$$PV = VM / 2 = 20.000,00 \text{ €} / 4 = 5.000,00 \text{ €}$$

LOTTO n. 15

- 17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari**

Non si riscontrano vincoli o condizioni limitative:

Prezzo di vendita della quota pignorata (1/4):

$$PV = VM / 2 = 19.000,00 \text{ €} / 4 = 4.750,00 \text{ €}$$

I seguenti beni NON SONO AL MOMENTO VENDIBILI in quanto non è stato possibile l'accesso e in quanto asseritamente di proprietà della estranea all'esecuzione:

- 7) Quota intera (1/1) di ABITAZIONE RURALE sita in Bottidda, Via Tirso, già Via Regina Elena, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 305 (3,5 vani, categoria A/6).
- 8) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE sita in Bottidda, Via Vittorio Emanuele n. 36, 36/A e n. 38, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 405 (9,5 vani, categoria A/4) graffiato coi Mappali 593 e 594. 7) Quota inera di A
- 12) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE POPOLARE ubicata in Bottidda, Via Corte, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 302 di 8 vani.
- 13) Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ubicata in Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 208 di 2 vani, Mappale 249 di 3,5 vani e Mappale 647 (corte di pertinenza).
- 14) Quota pari a un mezzo (1/2) di AUTORIMESSA ubicata in Bottidda, Via S. Antonio, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 257 Sub. 2 di 19 mq.

RIEPILOGO DELLA CONSULENZA.

LOTTO N. 1

(1) TERRENI E FABBRICATI in località S'Ispiddarzu di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 16 Mappali 50, 89, 95 e al N.C.E.U. con il Foglio 16 Particella 28, 90, 91, 92, 93, 94, 98, 99, 100, 102;

Azienda zootecnica "" della superficie coperta di **4.130 mq** su un fondo agrario di superficie catastale complessiva pari a **31,9274 ha** (ettari), specializzata nella produzione di suino leggero (da macelleria) e pesante (da ingrasso), ubicata in località "S'Ispiddarzu" dell'agro del Comune di Bottidda (SS), a circa 6 Km dall'abitato e circa 1,5 Km dalla SP 84. **COMPROPRIETARI:** .

DISPONIBILE: No (l'azienda è data in affitto). **DATA DI COSTRUZIONE:** inizio nel 2001; fine tra il 2003 e il 2006.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: Si (rilasciate numerose concessioni edilizie). **REGOLARITA'**

CATASTALE: No (per mancata denuncia di due opere edilizie). **REGOLARITA' URBANISTICA:** No (per la costruzione di un ricovero senza titolo edilizio). **COMMERCIABILE:** SI (irregolarità edilizio-urbanistiche e catastali sanabili).

COSTI DI SANATORIA/REGOLARIZ.: € 3.000,00 per il catastale; € 2.100,00 per l'urbanistica.

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 2.088.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/1:

PREZZO DI VENDITA = 1.900.000,00 Euro (considerati oneri, vincoli e condizioni limitative)

RIEPILOGO DELLA CONSULENZA

LOTTO N. 2

(2) TERRENI E FABBRICATI in località Monte Oniferi / Su Furraghe di Bottidda (SS), distinti al C.T. con il Foglio 13 Mappali 106, 107, 110, 111, 125, 130, 136 e al N.C.E.U. con il Foglio 13 Particella 124, 126, 129, 140, 141, 131, 135, 137, 138, 142.

Azienda zootecnica “della superficie coperta di **8.980 mq circa** su un fondo agrario di superficie catastale complessiva pari a **8,7115 ha** (ettari), specializzata nell'allevamento di suini e bovini da carne e nella produzione di biogas per la vendita di energia elettrica e nella produzione di mangimi per animali e di concimi per l'agricoltura, ubicata a cavallo fra la località “Su Furraghe” e la località “Monte Oniferi” in agro del Comune di Bottidda (SS), a circa 3 Km dall'abitato, a 500 ml da SP 84.

(3) TERRENO ubicato in località Bonaria e Campu in agro di Bottidda, distinto al NCT col Foglio 13 Mappale 56 di Ha 2,9660, attraversato da un Impianto di fertiirrigazione dell'Azienda

DISPONIBILE: No (l'azienda è data in affitto

(4) DATA DI COSTRUZIONE: inizio nel 1974; fine tra il 2002 e il 2004.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: Si (rilasciate numerose concessioni edilizie). **REGOLARITA'**

CATASTALE: SI, purchè si considerino escluse dalla vendita il Capannone fanghi di 924 mq, l'ex Digestore di 1265 mq e l'adiacente Vasca liquami in quanto opere costruite in parte su un'area non oggetto di pignoramento.

REGOLARITA' URBANISTICA: No, per la costruzione di due opere abusive, la modifica di n fabbricato senza autorizzazione e per un cambio di destinazione d'uso non autorizzato.

COMMERCIABILE: SI (irregolarità edilizio-urbanistiche sanabili).

COSTI DELLA SANATORIA: 6.500.00 Euro.

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 4.900.000,00

Ipotesi di vendita - quota 1/1:

PREZZO DI VENDITA = 4.579.500,00 Euro (considerati oneri, vincoli e condizioni limitative)

RIEPILOGO DELLA CONSULENZA

LOTTO N. 3

(4) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, fra la Via Regina Elena e la Via Emanuela Loi, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 265 (ex 166/B) di 4,40 are.

Terreno nell'abitato di Bottidda avente i caratteri di *Ente urbano* in quanto diviso (quasi a metà) dal muro di confine di un'area edificata distinta al N.C.E.U. con il Foglio 9 Mappale 501 ex 267 (). Catastralmente è definito Seminativo di 2^a Cl.. L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murales, realizzati da artisti Sassaresi.

COMPROPRIETARI: - .

DISPONIBILE: SI

DATA DI COSTRUZIONE: - .

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: - .

REGOLARITA' CATASTALE: Si. Richiede comunque un'aggiornamento della qualità.

REGOLARITA' URBANISTICA: Si.

COMMERCIABILE: SI

COSTI DELLA SANATORIA: - .

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 25.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/1:

PREZZO DI VENDITA = 22.500,00 Euro (considerati gli oneri, vincoli e condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 4

(5) Quota intera (1/1) di TERRENO ubicato in località Sue Don Pera, all'interno dell'abitato di Bottidda, di fianco alla Via Regina Elena, distinto al N.C.T. con il Foglio 9 Mappale 267 di 11,16 are (ex 237/B).

Terreno edificato dell'abitato di Bottidda, catastalmente soppresso in data 02.05.2011 per dare origine alle particelle 501 (terreno su cui hanno costruito la propria residenza

- 502 (ente urbano soppresso) e 503 (pertinenza stradale).

Sul terreno edificato si distinguono i seguenti immobili urbani:

- mappale 501 Sub. 2: appartamento al piano seminterrato e al piano terra;
- mappale 501 Sub. 3: appartamento al primo piano;
- mappale 501 Sub. 1: giardino di pertinenza dei due summenzionati appartamenti.

Il mappale 503, pertinenza della via Regina Elena, conserva ancora la qualità di Vigneto.

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murales, realizzati da artisti sassaresi.

COMPROPRIETARI:

DISPONIBILE: situazione incerta: esiste una Sentenza di usucapione del Tribunale di Nuoro, a favore di , trascritta ai RR.II: nel 13.2.2013 (post-pignoramento)

DATA DI COSTRUZIONE: 1985 - 90.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: Si (rilasciate tre concessioni edilizie).

REGOLARITA' CATASTALE: Si.

REGOLARITA' URBANISTICA: SI però manca il Certificato di Agibilità.

COMMERCIABILE: SI (irregolarità edilizio-urbanistiche e catastali sanabili).

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 550.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/1:

PREZZO DI VENDITA = 500.500,00 Euro (considerati gli oneri, vincoli e condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 5

(6) Quota intera (1/1) di TERRENO in località Cuccuru e Mauru dell'agro di Bottidda, distinto al N.C.T. con il Foglio 12 Mappale 106 di 79,92 are.

Fondo agrario ricadente in zona urbanistica "E" del Comune di Bottidda, Seminativo di 2^a classe, con pendenza e pietrosità trascurabili o che comunque non pregiudicano la possibilità di lavorazioni meccaniche. Formatosi su alluvioni e su arenarie eoliche cementate del Pleistocene, il suolo del fondo è abbastanza profondo, con una tessitura franco-sabbiosa e franco sabbiosa-argillosa. E' presente un vecchio pozzo in dissesto e una vecchia vasca che fanno presupporre l'esistenza di una falda sotterranea.

L'agro di Bottidda si pone a circa 400 metri sul livello del mare nella regione del Goceano, ai piedi del Monte Rasu e a ridosso del Colle "Sa Corona", il cui nome deriva da un nuraghe situato sulla sua sommità. Nell'intorno dell'abitato, il territorio ha un'estensione di circa 3300 ettari di cui 430 appartengono al demanio forestale e 220 a quello comunale.

COMPROPRIETARI:

DISPONIBILE: SI.

DATA DI COSTRUZIONE: -.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: -.

REGOLARITA' CATASTALE: Si.

REGOLARITA' URBANISTICA: Si.

COMMERCIABILE: SI.

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 8.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/1:

PREZZO DI VENDITA = 8.000,00 Euro (non si riscontrano oneri, vincoli o condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 6

(9) Previa divisione del seguente compendio pignorato: *Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23), il lotto n. 6 è così definito:*

ABITAZIONE con GARAGE e cortile privato, costruita in Via Roma snc di Bottidda (SS) e in Via del Cimitero n. 12, distinta al NCEU con il Foglio 8 Mappale 462.

Fabbricato di civile abitazione oggetto di ristrutturazione totale negli anni '80, elevato a due piani fuori terra, caratterizzato dall'aver al piano terra un garage ed un cortile (mappale 462 oggetto di "fusione" con l'adiacente mappale 461 non pignorato) ad uso privato e al primo piano un'appartamento ad uso residenziale (mappale 462 ampliato sopra l'adiacente mappale 463).

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murales, realizzati da artisti Sassaresi.

COMPROPRIETARI: .

DISPONIBILE: **situazione incerta:** sarebbe dato in locazione alla , ma non è stato esibito un contratto opponibile.

DATA DI COSTRUZIONE: 1941 e ristrutturato negli anni 1970 - 80.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: Si (n. 3 autorizzazioni/concessioni)

REGOLARITA' CATASTALE: NO (richiede l'aggiornamento delle planimetrie e della categoria).

REGOLARITA' URBANISTICA: NO (non conforme al progetto che ha ottenuto l'ultima Concessione edilizia). Richiede anche il Certificato di Agibilità.

COMMERCIABILE: SI (previa regolarizzazione urbanistica-catastale).

COSTI DELLA SANATORIA: 6.000,00 €.

DIVISIBILE: Si: è divisibile ulteriormente (abitazione al primo piano / garage con cortile).

VALORE STIMATO (quota 1/1): 100.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/1:

PREZZO DI VENDITA = 80.000,00 Euro (considerati oneri, vincoli o condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 7

(9) Previa divisione del seguente compendio pignorato: *Quota pari a un mezzo (1/2) di ABITAZIONE RURALE ed adiacente AUTORIMESSA, costruita in Via Roma di Bottidda, distinta al N.C.E.U. con il Foglio 8 Mappale 462 e 463 (rispettivamente A/6 di 2 vani e C/6 di mq 23), il lotto n. 7 è così definito:*

AUTORIMESSA (negozi), costruita in Via Roma n. 17 di Bottidda (SS), distinta al NCEU con il Foglio 8 Mappale 463.

Locale al piano terra di un fabbricato di civile abitazione oggetto di ristrutturazione totale negli anni '80 ed elevato a due piani fuori terra, caratterizzato dall'aver al primo piano un'appartamento ad uso residenziale.

L'immobile è ubicato in zona centrale dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una disposizione ordinata e numerose piazze circondate dal verde e abbellite da alcuni murali, realizzati da artisti Sassaresi.

COMPROPRIETARI: .

DISPONIBILE: **situazione incerta:** sarebbe dato in locazione ad un componente della ma non è stato prodotto un contratto opponibile.

DATA DI COSTRUZIONE: 1941 e ristrutturato negli anni 1970 - 80.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: Si (n. 3 autorizzazioni/concessioni)

REGOLARITA' CATASTALE: NO (richiede l'aggiornamento della categoria).

REGOLARITA' URBANISTICA: SI (difformità inessenziali rispetto al progetto che ha ottenuto l'ultima Concessione edilizia). Richiede comunque il Certificato di Agibilità.

COMMERCIABILE: SI (previa regolarizzazione urbanistica-catastale).

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: NO.

VALORE STIMATO (quota 1/1): **25.000,00 €**

Ipotesi di vendita - quota 1/1:

PREZZO DI VENDITA = 20.500,00 Euro (considerati oneri, vincoli o condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 8

(10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mapp. 139 di 23,72 are.

Terreni ricadenti nella periferia dell'abitato di Bottidda (SS) in zona urbanistica di particolare interesse. Infatti, il Mappale 139, Seminativo di 2^a cl., ricade in parte in zona B1 (completamento intensiva), in parte in zona H2 (fascia di rispetto stradale) e in parte in zona S3 (servizi pubblici per lo sport-gioco-parco).

Il mappale 139 è posto a Nord Ovest dell'abitato di Bottidda, in adiacenza alle aree più urbanizzate. Si presenta con ridotta pietrosità affiorante, limitata presenza di piante infestanti e pendenza non eccessiva per l'uso dei mezzi agricoli più tradizionali. Lo strato arboreo è prevalentemente costituito da piante di roverella (*Quercus pubescens*).

L'immobile è ubicato in zona periferica dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una diradata urbanizzazione sia pubblica che privata. E' molto vicino al centro del paese.

COMPROPRIETARI: .

DISPONIBILE: SI.

DATA DI COSTRUZIONE: -.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: -.

REGOLARITA' CATASTALE: SI.

REGOLARITA' URBANISTICA: SI.

COMMERCIABILE: SI.

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: NO.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 45.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/2:

PREZZO DI VENDITA = 22.500,00 Euro

(non si rilevano oneri, vincoli o condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 9

(10) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona, distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 2068 e 2069 ex 105 di 41,34 are.

Terreni ricadenti nella periferia dell'abitato di Bottidda (SS) in zona urbanistica di particolare interesse. Infatti, il mappale 105, soppresso per dare origine ai mappali 2068 e 2069 Pascoli arborati di 2^a cl., ricade in parte in zona F2 (turistica) e in parte in zona H2 (fascia di rispetto stradale).

I suddetti mappali, 2068 e 2069, sono stati attraversati dal fuoco nel 2004.

I mappali in questione sono ubicati in zona periferica, ove il suolo si presenta coperto da numerosa pietrosità affiorante, che unita alla notevole pendenza rendono difficoltoso l'uso dei mezzi agricoli più tradizionali. Lo strato arboreo è prevalentemente costituito da piante di roverella (*Quercus pubescens*).

Gli immobili sono ubicati in zona periferica dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una diradata urbanizzazione sia pubblica che privata. Sono comunque vicini al centro del paese.

COMPROPRIETARI: .

DISPONIBILE: SI

DATA DI COSTRUZIONE: -.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: -.

REGOLARITA' CATASTALE: SI (richiede comunque l'aggiornamento della qualità).

REGOLARITA' URBANISTICA: SI.

COMMERCIABILE: SI.

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: NO.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 4.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/2:

PREZZO DI VENDITA = 1.800,00 Euro (considerati oneri, vincoli o condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 10

(11) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Santo Stefano, distinto al N.C.T. con il Foglio 11 Mappale 209 di 12,60 are.

Terreno ubicato a Sud dell'abitato del Comune di Bottidda, in località Santo Stefano, ricadente in zona urbanistica "E" Agricola, confinante da un lato con la strada vicinale Pizzu e da un altro lato con la SS128 Bottidda/Illorai

Il fondo è facilmente accessibile trovandosi all'incrocio fra le due summenzionate strade carrabili. Si caratterizza per essere un pascolo abbandonato dove la mancanza di lavorazioni e pascolamento hanno favorito la colonizzazione del suolo da parte di erbe e arbusti infestanti.

L'immobile è sono ubicato in zona periferica dell'agglomerato urbano di Bottidda (SS), del quale si osserva una diradata urbanizzazione sia pubblica che privata. E' praticamente all'uscita del paese.

COMPROPRIETARI:

DISPONIBILE: SI.

DATA DI COSTRUZIONE: -.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: -.

REGOLARITA' CATASTALE: Si.

REGOLARITA' URBANISTICA: SI.

COMMERCIABILE: SI.

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: NO.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 1.500,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/2:

PREZZO DI VENDITA = 750,00 Euro (non si rilevano oneri, vincoli o condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 11

(15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappale 7 di 37,53 are.

Terreno in agro di Bottidda (SS), Località su Ludosu, vicino alla SP 84, di ottima giacitura ed esposizione, limitata / quasi nulla pietrosità affiorante, facilmente lavorabile con mezzi meccanici, destinato al pascolo, ricade in zona Agricola "E" del PUC di Bottidda. Catastralmente è inquadrato come Seminativo irriguo di 2^a cl. (infatti è lambito dal Rio Saucchu).

L'agro di Bottidda si pone a circa 400 metri sul livello del mare nella regione del Goceano, ai piedi del Monte Rasu e a ridosso del Colle "Sa Corona", il cui nome deriva da un nuraghe situato sulla sua sommità. Nell'intorno dell'abitato, il territorio ha un'estensione di circa 3300 ettari di cui 430 appartengono al demanio forestale e 220 a quello comunale.

COMPROPRIETARI: .

DISPONIBILE: SI.

DATA DI COSTRUZIONE: -.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: -.

REGOLARITA' CATASTALE: Si.

REGOLARITA' URBANISTICA: SI.

COMMERCIABILE: SI.

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 7.500,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/2:

PREZZO DI VENDITA = 3.750,00 Euro (non si rilevano oneri, vincoli o condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 12

(15) Quota pari a un mezzo (1/2) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Su Ludosu, distinti al N.C.T. con il Foglio 14 Mappali 8 di 68,59 are.

Terreno in agro di Bottidda (SS), Località su Ludosu, vicino alla SP 84, di ottima giacitura ed esposizione, limitata / quasi nulla pietrosità affiorante, facilmente lavorabile con mezzi meccanici, destinato al pascolo, ricadono in zona Agricola "E" del PUC di Bottidda. Catastalmente è inquadrato come pascolo Arborato di 2^a cl. (è comunque vicino al Rio Sauccu).

L'agro di Bottidda si pone a circa 400 metri sul livello del mare nella regione del Goceano, ai piedi del Monte Rasu e a ridosso del Colle "Sa Corona", il cui nome deriva da un nuraghe situato sulla sua sommità. Nell'intorno dell'abitato, il territorio ha un'estensione di circa 3300 ettari di cui 430 appartengono al demanio forestale e 220 a quello comunale.

COMPROPRIETARI: .

DISPONIBILE: SI.

DATA DI COSTRUZIONE: -.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: -.

REGOLARITA' CATASTALE: Si.

REGOLARITA' URBANISTICA: SI.

COMMERCIABILE: SI.

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 13.500,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/2:

PREZZO DI VENDITA = 6.750,00 Euro (non si rilevano oneri, vincoli o condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 13

(16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENI ubicati in Bottidda, località Sa Corona distinti al N.C.T. con il Foglio 8 Mappali 1945 (di 84,56 are), 1946 (di 2,10 are) ex 106.

Terreni ricadenti nella periferia dell'abitato di Bottidda (SS) in zona urbanistica di particolare interesse. In particolare, il mappale 1945, Pascolo arborato di 2^a cl., ricade in parte in zona F2 (turistica) e in parte in zona H2 (fascia di rispetto stradale).

Il mappale 1946 è una "BARRIERA PARAMASSI".

Ubicati a Nord Ovest dell'abitato di Bottidda, ma comunque vicini al centro del paese, sono terreni di difficile lavorazione per le elevate pendenze e per la pietrosità affiorante.

COMPROPRIETARI: .

DISPONIBILE: SI.

DATA DI COSTRUZIONE: -.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: -.

REGOLARITA' CATASTALE: Si (il mappale 1946 richiede l'aggiornamento della qualità).

REGOLARITA' URBANISTICA: SI.

COMMERCIABILE: SI.

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 8.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/4:

PREZZO DI VENDITA = 2.000,00 Euro (non si rilevano ulteriori oneri, vincoli o condizioni limitative oltre a quelli intrinseci già evidenziati)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 14

(16) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Corona distinto al N.C.T. con il Foglio 8 Mappale 1947 (di 21,88 are) ex 106.

Terreno ricadente nella periferia dell'abitato di Bottidda (SS) in zona urbanistica di particolare interesse. Infatti, il Mappale 1947, Pascolo Arborato di 2^a cl., ricade in parte in zona B1 (completamento intensiva), in parte in zona H2 (fascia di rispetto stradale) e in parte in zona S3 (servizi pubblici per lo sport-gioco-parco).

Ubicato a Nord Ovest dell'abitato di Bottidda, ma comunque vicino al centro del paese, il suolo del terreno si presenta con pietrosità affioranti, difficile da lavorare per le pendenze non irrilevanti.

COMPROPRIETARI: .

DISPONIBILE: SI.

DATA DI COSTRUZIONE: -.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: -.

REGOLARITA' CATASTALE: SI.

REGOLARITA' URBANISTICA: SI.

COMMERCIABILE: SI.

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 20.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/4:

PREZZO DI VENDITA = 5.000,00 Euro (non si rilevano oneri, vincoli o condizioni limitative)

RIEPILOGO CONSULENZA

LOTTO N. 15

(17) Quota pari a un quarto (1/4) di TERRENO ubicato in Bottidda, località Sa Muntriga, distinto al N.C.T. con il Foglio 15 Mappale 52 di 2,3774 ettari.

Terreno in agro di Bottidda (SS), Località Sa Muntriga, vicino alla SP 84 e alla SP10, di ottima giacitura ed esposizione, localizzata e significativa pietrosità affiorante, destinato al pascolo, ricade in zona Agricola "E" del PUC di Bottidda. Catastalmente è inquadrato come Pascolo Arborato di 2[^] cl. Il terreno è lambito dal Rio Sa Bazza.

L'agro di Bottidda si pone a circa 400 metri sul livello del mare nella regione del Goceano, ai piedi del Monte Rasu e a ridosso del Colle "Sa Corona", il cui nome deriva da un nuraghe situato sulla sua sommità. Nell'intorno dell'abitato, il territorio ha un'estensione di circa 3300 ettari di cui 430 appartengono al demanio forestale e 220 a quello comunale.

COMPROPRIETARI: .

DISPONIBILE: SI.

DATA DI COSTRUZIONE: -.

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO: -.

REGOLARITA' CATASTALE: Si.

REGOLARITA' URBANISTICA: SI.

COMMERCIABILE: SI.

COSTI DELLA SANATORIA: -.

DIVISIBILE: No.

VALORE STIMATO (quota 1/1): 19.000,00 €

Ipotesi di vendita - quota 1/4:

PREZZO DI VENDITA = 4.750,00 Euro (non si rilevano oneri, vincoli o condizioni limitative)

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari. **Concede termine per osservazioni entro 15 giorni prima della prossima udienza.** Allega l'usuale documentazione di corredo, disponibile sia in formato cartaceo (acquisibile facendo copia dei plichi che saranno depositati in cancelleria), sia in formato digitale (a mezzo di dischetti CD):

- visure storiche catastali,
- estratti di mappa catastale;
- planimetrie di u.i.u.;
- ispezioni ipotecarie;
- ortofoto tratte da Internet, sovrapposizioni con CTR, aerofotogrammetrici;
- certificati di destinazione urbanistica;
- estratti da pratiche edilizie;
- varia documentazione d'interesse alla vendita (es: contratti di affitto)
- documentazione fotografica;
- spese e competenze di CTU;
- documentazione attestante la trasmissione della relazione di CTU alle parti.

NOTA:

la presente Relazione di CTU sostituisce quella trasmessa in data 10 aprile 2013.

Con osservanza.

Il Perito del Tribunale
(Ing. Maurizio Evangelista)

Nuoro, 11. giugno. 2013