

# TRIBUNALE DI SASSARI

**Esecuzione immobiliare n. 21/2022 promossa da:**

*contro*

**Giudice : Dott.  
Udienza :**



**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

Esecuzione immobiliare n. 21/2022 promossa da:

rappr.ta dall'Avv.to

*contro*

Previo accordo con l'I.V.G., lo scrivente, il giorno 31.03.2023 alle ore 9,30 ha effettuato l'accesso presso le unità immobiliari cadute nella odierna esecuzione, site in agro del Comune di Sassari in Reg. "Ruizzeddu" e "Truncu Reale", alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_, legale rappresentante della società agricola "\_\_\_\_\_";

\_\_\_\_\_." affittuaria dei beni caduti in esecuzione, e del tecnico incaricato dall'I.V.G., Per. Ind. \_\_\_\_\_.

Alla presenza degli intervenuti lo scrivente ha provveduto a verificare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'immobile, oltrechè accertare tutte le caratteristiche occorrenti per la corretta definizione della pratica esecutiva, così come di seguito riportato:

**"QUESITO UNO"**

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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); accertare 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 (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");

#### **Risposta del C.T.U.**

L'esame della documentazione giacente presso il fascicolo d'ufficio ha permesso di accertare la completezza della stessa.

I beni indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv.

, con studio in in Via n. , risultano essere così elencati:

..... dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili, compresi i frutti civili, le accessioni e le pertinenze, la cui descrizione mi ha fornito il procuratore dell'istante che sottoscrive per conferma, di proprietà di nato ad il ( ) ed ivi residente in via n. , per la quota di 1/1;

- terreni in Sassari – Sezione Agro – distinti al NCT al Foglio 114, mapapлке 13 e mappale 14;
- terreni in Sassari – Sezione Agro – loc. Truncu Reale, distinti al NCT al Foglio 7 mappali 22, 52, 53, 54, 67, 82, 83, 84;
- fabbricato a destinazione agricola insistente su terreno sito in Sassari, Località Ruizzeddu, distinto al NCEU al Foglio 4, mappale 831, cat. D/10 graffato al foglio 4 mappale 832;



- abitazione di tipo economico insistente su terreno sito in Sassari, Località Ruizzeddu, distinta al NCEU al Foglio 4, mappale 653, cat. A/3;
- terreni in Sassari – Sezione Agro, distinti al NCT al Foglio 4 mappali 46, 50, 930, 833, 839, 591.

..... omissis .....

In merito agli estremi indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, (identificativi catastali, indirizzo ed estratto di mappa), lo scrivente dichiara che gli stessi identificano esattamente gli immobili caduti nella odierna esecuzione.

#### **"QUESITO DUE"**

*Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

#### **Risposta del C.T.U.**

La documentazione in atti appare priva di carenze, per cui non è necessario segnalare alcunché.

Per quanto concerne la provenienza ultraventennale, la stessa è rilevabile dalla visura della Conservatoria dei RR.II. prodotta dallo scrivente, ed allegata alla presente relazione.

#### **"QUESITO TRE"**

*Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale");*



se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

**Risposta del C.T.U.**

Mediante accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, lo scrivente ha rilevato che, presso il N.C.T. ed il N.C.E.U., i beni caduti nella odierna esecuzione risultano essere così censiti:

**Terreni in Reg. "Ruizzeddu"**

I terreni risultano intestati a nato ad il propr. per  
1/1 con i seguenti identificativi

Foglio	mappale	superficie	qualità	classe	RD.	R.A.
4	49	0.18.89	seminativo	2^	6,83	3,90
4	50	1.33.02	seminativo	2^	48,09	27,48
4	591	0.00.34	area fabb. D.M	---	-----	-----
4	830 AA	0.12.61	pascolo	1^	2,61	1,95
4	830 AB	7.09.93	seminativo	4^	128,33	109,99
4	833 AA	4.53.39	seminativo	4^	81,95	70,25
4	833 AB	0.05.02	pascolo	1^	1,04	0,78
4	833 AC	0.00.54	pascolo arb.	U	0,07	0,07
4	839	0.00.42	fabb. rurale	----	-----	-----

**Fabbricati in Reg. "Ruizzeddu"**

I fabbricati risultano intestati a nato ad il propr.  
per 1/1 con i seguenti identificativi:



Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	superf. cat.	R.C.
4	653	--	A/3	3	9 vani	266 mq.	813,42
4	831	--	D/10	---	-----	-----	1.642,52
4	832	--	D/10	---	-----	-----	1.642,52

Terreni in Reg. "Truncu Reale" - "Badde Roccu"

I terreni risultano intestati a \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ propr. per  
1/1 con i seguenti identificativi

Foglio	mappale	superficie	qualità	classe	RD.	R.A.
7	22 AA	8.35.96	seminat.irr.	1^	690,78	302,22
7	22 AB	0.18.16	pascolo arb.	U	2,34	2,34
7	52 AA	4.96.26	seminativo	4^	89,70	76,89
7	52 AB	0.10.61	oliveto	3^	2,19	2,19
7	52 AC	0.15.27	pascolo	1^	3,15	2,37
7	53 AA	4.35.25	seminativo	4^	78,68	67,44
7	53 AB	0.11.37	oliveto	3^	2,35	2,35
7	53 AC	0.35.40	pascolo	1^	7,31	5,48
7	54	1.25.11	seminat.irr.	1^	103,38	45,23
7	67 AA	0.15.71	seminativo	4^	2,84	2,43
7	67 AB	0.00.01	oliveto	3^	0,01	0,01
7	82	0.08.00	seminativo	4^	1,45	1,24
7	83	0.24.89	seminativo	4^	4,50	3,86
7	84 AA	0.52.28	seminativo	4^	9,45	8,10
7	84 AB	0.10.87	pascolo	1^	2,25	1,68



### Terreni in Reg. "Bunnari"

I terreni risultano intestati a nato ad il propr. per  
1000/1000 con i seguenti identificativi

Foglio	mappale	superficie	qualità	classe	RD.	R.A.
114	13 AA	1.90.38	semينativo	3^	49,16	34,41
114	13 AB	0.00.58	pascolo arb.	U	0,07	0,07
114	14 AA	0.02.04	semينativo	2^	0,74	0,42
114	14 AB	1.36.83	pascolo arb.	U	17,67	17,67

In merito alla verifica e confronto fra la situazione osservata in sopralluogo e le planimetrie catastali, si evidenzia quanto segue:

### Compendio agricolo in Reg. Ruizzeddu

Le schede catastali riportano fedelmente lo stato di fatto, ad eccezione del piano primo del fabbricato distinto al foglio 4 mappale 653 (casa di abitazione), in quanto detto livello di piano risulta accatastato come soffitta, mentre in realtà risulta essere un appartamento composto ingresso, sala da pranzo, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e disimpegni.

Oltre a quanto sopra si rileva che nella planimetria dell'edificio distinto al foglio 4 mappale 831 (officina meccanica), non risultano riportati un bagno di forma trapezoidale ed il soppalco.

### Terreni in Reg. Truncu Reale e Bunnari

Gli estratti di mappa riportano esattamente la configurazione storica dei terreni.

### **"QUESITO QUATTRO"**

*Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria*



*catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");*

### **Risposta del C.T.U.**

I titoli di provenienza dei beni caduti nella odierna esecuzione sono i seguenti:

#### **Compendio agricolo in Reg. "Ruizzeddu"**

I beni sono pervenuti all'odierno esecutato con atto notarile pubblico di ripetizione e convalida di divisione a rogito del Dott. \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ del 17.09.2020, rep.15866/10589, trascritto a Sassari il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_.

Il confronto fra la nota di trascrizione ed i dati di cui alle visure e planimetrie catastali, ha permesso di stabilire che gli stessi risultano essere perfettamente coincidenti.

#### **Terreni in Reg. "Truncu Reale" – "Badde Roccu"**

I beni sono pervenuti all'odierno esecutato con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ del 07.12.1988, rep.20.280, trascritto a Sassari il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_.

Nell'atto viene indicato l'originario mappale 22 del foglio 7 di Ha. 20.95.15, dal quale sono originati tutte le odierne particelle derivanti dalle modifiche d'ufficio del Nuovo Catasto Terreni sui mappali caduti nella odierna esecuzione (foglio 7 mappali 22-52-53-67-82-83-84) : si evidenzia che la superficie originaria del mappale 22 e la somma di quelli odierni, coincide perfettamente, e cioè Ha. 20.95.15.





Stante quanto sopra lo scrivente ritiene di poter affermare che il bene indicato nella nota di trascrizione, ha originato gli attuali identificativi catastali di cui alle visure e planimetrie giacenti presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio.

Terreni in Reg. "Bunnari"

I beni sono pervenuti all'odierno esecutato con atto di compravendita a rogito del Dott. \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ dell'11.04.1989, rep.21103, trascritto a Sassari il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_.

Il confronto fra la nota di trascrizione ed i dati di cui alle visure e planimetrie catastali, ha permesso di stabilire che gli stessi risultano essere perfettamente coincidenti.

**"QUESITO CINQUE"**

*Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

..... omissis .....

**Risposta del C.T.U.**

Gli identificativi catastali NON includono porzioni aliene, comuni o pignorate, per cui NON è necessario ad eseguire alcun frazionamento, in quanto gli identificativi rilevati presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio identificano esattamente gli immobili caduti nella odierna esecuzione.



**"QUESITO SEI"**

*Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "parti comuni");*

**Risposta del C.T.U.**

NON si rilevano immobili contigui fusi con quello caduto nella odierna esecuzione.

**"QUESITO SETTE"**

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia");*

..... omissis .....

**Risposta del C.T.U.**

Come anzidetto le schede catastali riportano fedelmente lo stato di fatto, ad eccezione del piano primo del fabbricato distinto al foglio 4 mappale 653 (casa di abitazione), in quanto detto livello di piano risulta accatastato come soffitta, mentre in realtà risulta essere un appartamento composto ingresso, sala da pranzo, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e disimpegni, per cui è necessario aggiornare la planimetria catastale per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto concerne la planimetria dell'edificio distinto al foglio 4 mappale 831 (officina meccanica), si rileva che nella stessa non risultano riportati un bagno di



forma trapezoidale ed il soppalco, per cui è necessario procedere alla modifica della scheda catastale.

**"QUESITO OTTO"**

*Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");*

..... omissis .....

**Risposta del C.T.U.**

L'elenco è allegato alla presente relazione.

**"QUESITO NOVE"**

*Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (link "normativa urbanistica");*

..... omissis .....

**Risposta del C.T.U.**

L'estratto di mappa è allegato alla presente relazione.

**"QUESITO DIECI"**

*indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");*



### Risposta del C.T.U.

Mediante verifica dello strumento urbanistico del Comune di Sassari – P.U.C., lo scrivente ha accertato che i beni caduti nella odierna esecuzione risultano così classificati:

#### Terreni e fabbricati in Reg. Ruizzeddu + Terreni in Truncu Reale – Badde Roccu

I beni ricadono all'interno della sottozona E2c, e cioè aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche alberati, colture legnose non tipiche, non specializzate), con indice fondiario pari a 0,03 mc./mq., con deroga per gli imprenditori agricoli a titolo principale a 0,20 mc./mq. solo per strutture connesse con l'attività agricola.

#### Terreni in Reg. Bunnari

I beni ricadono all'interno della sottozona E5a, e cioè agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agroo-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali, con indice fondiario pari a 0,03 mc./mq., e deroga per gli imprenditori agricoli a titolo principale a 0,20 mc./mq., solo per strutture connesse con l'attività agricola

Pertanto, sulla scorta delle classificazioni dianzi esposte, lo scrivente ritiene di poter affermare che gli immobili caduti nella odierna esecuzione ricadono all'interno della zona d'ambito del P.U.C. di Sassari come zona "E" agricola, all'interno della quale sono previste sia le destinazioni ad uso abitativo e sia quelle connesse con l'attività zootecnica come quella attualmente svolta all'interno degli edifici caduti nella odierna esecuzione.



### **"QUESITO UNDICI"**

*indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. (link "regolarità edilizia");*

### **Risposta del C.T.U.**

Per quanto concerne le verifiche urbanistiche, lo scrivente ha eseguito formale accesso agli atti presso il Comune di Sassari, rilevando quanto segue:

#### **1) Fabbricato abitativo**

L'edificio, nella sua configurazione di piano terra e primo a destinazione abitativa, è stata oggetto di condono edilizio presentato a nome di con domanda in data 28.02.1995 – prot. 9470, la quale ha avuto regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1332/724 del 26.11.2003.

Si evidenzia che all'interno della pratica edilizia non risultano giacenti gli elaborati grafici di progetto, ma la sola copia della Concessione in Sanatoria, per cui non è possibile rilevare l'esatta consistenza planimetrica e volumetrica dell'edificio.

#### **2) Locali lavorazione prodotti**

L'edificio risulta autorizzato con Provvedimento Unico n. 42.580/07 del



12.07.1984, per una superficie coperta di mq. 180,73: nella realtà il fabbricato sviluppa una superficie coperta di mq. 197,95, per cui risulta realizzata abusivamente una superficie di mq. 17,20, con un volume non autorizzato pari a mc. 51,60.

### 3) Sala mungitura

L'edificio risulta realizzato abusivamente, per una superficie coperta complessiva di mq. 120,60 ed un volume fuori terra pari a mc. 354,60 circa.

Detto locale ha fatto parte di un progetto di Variante in corso d'opera per miglioramento fondiario depositato presso il Comune di Sassari a nome di

in data 27.03.2007 – prot. 22360, con richiesta di integrazione documentale da parte dell'Amministrazione in data 31.05.2007 – prot. 3923: detta richiesta non è mai stata onorata dal , per cui il progetto ha avuto provvedimento negativo di archiviazione in data 11.08.2088 – prot. 62154.

Stante quanto sopra, la sala mungitura è da ritenersi abusiva.

### 4) Tettoie ricovero attrezzature agricole

Così come nel caso che precede, anche detta struttura ha fatto parte di un progetto di Variante in corso d'opera per miglioramento fondiario depositato presso il Comune di Sassari a nome di in data 27.03.2007 – prot. 22360, con richiesta di integrazione documentale da parte dell'Amministrazione in data 31.05.2007 – prot. 3923: detta richiesta non è mai stata ottemperata dal , per cui il progetto ha avuto provvedimento negativo di archiviazione in data 11.08.2088 – prot. 62154.

La tettoia sviluppa una superficie coperta di mq. 857,00.



##### 5) Locali deposito ed abitazione

L'edificio risulta edificato antecedentemente al 01.09.1967, per cui è da ritenersi urbanisticamente regolare.

##### 6) Officina

Detto edificio non compare in nessun progetto depositato presso il Comune di Sassari, né risulta essere mai stato inserito in un intervento di miglioramento fondiario depositato presso la suddetta Amministrazione, per cui lo stesso è da ritenersi completamente abusivo con una superficie coperta di mq. 373,55 ed un volume fuori terra pari a mc. 1.694,70 circa.

A completamento di quanto sopra indicato, si evidenzia che, in merito agli edifici a specifica destinazione agricola costruiti abusivamente (sala mungitura, tettoie, officina macchine agricole e parte del locale lavorazione prodotti) è possibile procedere alla loro sanatoria solo ed esclusivamente da **imprenditori agricoli a titolo principale** i quali, grazie alla loro qualifica, potranno utilizzare l'indice fondiario pari a 0,20 mc./mq. : la sanatoria degli abusi più sopra esposti è tassativamente vietata a soggetti non provvisti di regolare titolo di imprenditore agricolo, per cui in caso di eventuale aggiudicazione da tali soggetti, gli stessi dovranno provvedere alla demolizione dei manufatti e/o porzioni di esso più sopra descritti.

Nel caso in cui un **imprenditore agricolo a titolo principale** si aggiudicasse gli immobili, e volesse procedere all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale della Sardegna n.23/85 ed ex art. 13 della Legge 47/85 sostituito dall'Art. 36 del D.P.R. 380/2001, e successive modifiche, dovrebbe pagare gli oneri concessori (Costo di costruzione ed Urbanizzazioni 2) una sola volta, per un totale di € 44.909,56.



**"QUESITO DODICI"**

*Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

..... omissis .....

**Risposta del C.T.U.:**

La certificazione energetica dell'edificio adibito ad abitazione è allegato alla presente relazione con classificazione della porzione abitativa come "G"; per quanto riguarda gli edifici ad indirizzo zootecnico, la certificazione di cui sopra non è necessaria.

**"QUESITO TREDICI"**

*Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastuali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

..... omissis .....

**Risposta del C.T.U.**

Previa comunicazione all'I.V.G., il giorno 31.03.2023 alle ore 9,30, lo scrivente ha





effettuato l'accesso presso le unità immobiliari cadute nella odierna esecuzione, site in agro del Comune di Sassari in Reg. "Ruizzeddu", "Truncu Reale – Badde Roccu" e "Bunnari" alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_, legale rappresentante della società agricola " \_\_\_\_\_ " affittuaria dei beni caduti in esecuzione, e del tecnico incaricato dall'I.V.G., Per. Ind.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che gli immobili caduti nella odierna esecuzione risultano essere così descrivibili:

#### **Terreni in Reg. "Ruizzeddu"**

I terreni in esame, distinti al foglio 4 mappali 49-50-591-830-833 e 839 sono stati individuati come terreni agricoli raggiungibili percorrendo la strada vicinale "Maccia Guletta", sulla quale prospettano con un fronte di ml. 300,00 circa con il mappale 830.

Detti terreni presentano una giacitura pressoché pianeggiante ad eccezione dei mappali 49 e 50 che risultano essere in pendenza verso il Rio d'Ottava, situato a breve distanza (circa 60 metri) da questi ultimi.

Lo strato agrario è profondo e facilmente arabile, l'esposizione è buona su tutti i quadranti, la percorribilità dai mezzi agricoli è facile, il tutto in un contesto di ottimo sistema d'irrigazione sia grazie alla vicinanza con il rio d'Ottava, e sia per la presenza di un pozzo a sonda scavato a buona profondità (a detta del conduttore circa 80-90 metri), il tutto definito con una serie di tubazioni che consentono all'acqua di raggiungere l'intera estensione del predio, ad eccezione, come anzidetto, dei mappali 49 e 50.

Allo stato attuale i terreni risultano condotti a seminativo di buona resa, mentre i mappali 49 e 50 risultano incolti.



### Fabbricati in Reg. "Ruizzeddu"

I fabbricati in esame risultano distinti al N.C.E.U. al foglio 4 mappali 831 e 832, così articolati:

#### Edificio abitativo

Trattasi di un edificio di forma quadrangolare, raggiungibile percorrendo la strada di accesso principale interna all'azienda agricola realizzata con pavimentazione industriale provvista di maglia elettrosaldata della superficie di mq. 498,00 circa, la quale conduce al fabbricato residenziale, articolato con cantina, piano terra e piano primo così descrivibili:

- piano terra, edificato nel corso degli anni 70', è composto da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina abitabile, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e corridoio, il tutto per una superficie utile di mq. 130,55 ed una superficie coperta di mq. 167,30, con altezza interna pari a mt. 3,00.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza un ampio porticato della superficie complessiva di mq. 129,45 circa.

Il piano terra presenta strutture in elevazione di tipo murario, solai del tipo misto, pavimenti in parte in marmette 30x30 ed in parte in ceramica 25x25, rivestimenti della cucina in ceramica decorata 20x25, rivestimenti del bagno in ceramica 20x20, infissi esterni in Douglas provvisti di vetrocamera, infissi interni in legno massello, impianto elettrico sotto traccia con frutti bTicino fuori catalogo, impianto idrico e fognario sotto traccia, impianto di riscaldamento sotto traccia con alimentazione a gas provvisto di radiatori in alluminio, intonaci e tinteggiature del tipo civile, pezzi igienico sanitari e rubinetteria di tipo superato;

- piano primo, edificato nel corso degli anni 90', composto da ingresso, ampio soggiorno-pranzo provvisto di angolo cottura e dispensa, camera da letto



matrimoniale provvista di bagno in camera e cabina armadio, camera da letto singola, bagno e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 129,25 ed una superficie coperta di mq. 167,30, con altezze interne pari a mt. 1,65 all'imposta e mt. 3,20 al colmo.

Esternamente il livello di piano in esame utilizza un ampio terrazzo a livello della superficie complessiva di mq. 61,50 circa.

Il piano primo presenta strutture in elevazione miste in muratura ed elementi in cemento armato, solai inclinati del tipo misto, pavimenti in cotto 30x30, rivestimenti della cucina in ceramica 10x10, rivestimenti del bagno in ceramica decorata simil-marmo con torelo superiore, infissi esterni in Douglas provvisti di vetrocamera, infissi interni in legno massello, impianto elettrico sotto traccia con frutti bTicino serie living fuori catalogo, impianto idrico e fognario sotto traccia, impianto di condizionamento sotto traccia con vetilconvettori fan-coil dotati di macchina esterna da sottoporre a revisione e verifica, riscaldamento aggiuntivo con stufa a legna, intonaci e tinteggiature del tipo civile, pezzi igienico sanitari e rubinetteria di tipo ricercato.

- cantina strutturata con un unico vano di forma quadrangolare raggiungibile solo da una scala esterna all'edificio abitativo, della superficie utile di mq. 19,70, avente strutture in elevazione di tipo murario, solaio del tipo misto, pavimento con mattonelle di ceramica 20x20, intonaci a tinteggiature del tipo civile.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio è da ritenersi buono, ad eccezione della cantina che evidenzia pesanti esiti di umidità di risalita, la cui presenza giustificherà l'utilizzo di coefficienti correttivi di deprezzamento.

Esternamente all'edificio abitativo si rileva la presenza di un'area destinata allo svago con piscina e basolato di coronamento, ormai in stato di totale abbandono, il



tutto ricompreso nella parte dell'azienda destinata all'abitazione, nella quale debbono essere ricompresi sia l'area esterna definita con mattoni autobloccanti della superficie di mq. 742,00 circa, e sia la stradina di accesso che conduce proprio innanzi all'area abitativa (mq. 498,00).

Oltre alla parte destinata alla residenza, il compendio caduto nella odierna esecuzione è composta da tutta una serie di edifici connessi con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, così descrivibili:

#### Sala mungitura

Trattasi di un edificio situato nella porzione dell'azienda destinata alla conduzione agricola e zootecnica, raggiungibile tramite un piazzale in terra battuta, strutturata in un unico ambiente di forma rettangolare avente una superficie utile di mq. 111,15 ed una superficie coperta di mq. 120,60, con altezze interne pari a mt. 2,15 all'imposta e mt. 2,85 al colmo.

L'edificio presenta strutture in elevazione di tipo murario con blocchetti di cemento unigranulare, copertura impostata su travi in ferro e sovrastanti pannelli sandwich, pavimento in battuto di cemento, privo di infissi.

#### Locali lavorazione prodotti

Trattasi di un edificio avente forma irregolare a corpi sfalsati fra loro, articolato con diversi ambienti disposti senza soluzione di continuità e di uso promiscuo, utilizzati come aree cucina con deposito alimentari, magazzino ricovero prodotti agricoli, cella frigo e piccola stalla, il tutto per una superficie utile di mq. 167,85 e superficie coperta di mq. 197,95.

La struttura evidenzia murature in elevazione con blocchi di cemento, coperture in parte con solai in latero-cemento ed in parte con fogli di eternit adagiati su struttura lignea, pavimenti in parte in battuto di cemento ed in parte in ceramica 30x30,



rivestimenti della parte di edificio destinata a cucina con piastrelle di ceramica bianca 20x20, impianto elettrico fuori traccia, impianto idrico e fognario sotto traccia.

#### Tettoie ricovero attrezzature agricole

Trattasi di un'ampia area destinata al ricovero delle attrezzature, macchine agricole e sementi, articolata con n. 6 tettoie, delle quali 4 attestate sul piazzale e 2 laterali utilizzate per il ricovero di pochi animali da cortile (pecore e maiali), il tutto per una superficie utile di mq. 828,70 ed una superficie coperta di mq. 857,00.

Le tettoie risultano realizzate con strutture in elevazione in travi IPE ancorate alla fondazione continua, copertura impostata con pannelli sandwich ancorati a capriate in ferro di sostegno, pavimenti in battuto di cemento, impianti di tipo embrionale.

#### Locali di deposito

Trattasi di un edificio di forma rettangolare posto sulla sinistra per chi accede nella parte del compendio destinato alla produzione agricola, composto da un magazzino, un locale di deposito provvisto di sottotetto, ed un edificio censito come deposito ma utilizzato, impropriamente, come abitazione : la parte destinata a magazzino assomma a mq. 91,90 di superficie utile e mq. 108,45 di superficie coperta, mentre la parte utilizzata come deposito-abitazione sviluppa una superficie utile di mq. 73,40 ed una superficie coperta di mq. 98,85, il tutto così descrivibile:

- magazzino definito da murature in elevazione di tipo murario, copertura a falde inclinate impostata su travi in ferro e soprastanti fogli di eternit, pavimento in battuto di cemento : la copertura si presenta danneggiata e crollata al suolo in più punti;
- deposito-abitazione avente strutture in elevazione di tipo murario, copertura con



travi in cemento armato e tavelloni, pavimenti in ceramica monocottura 33x33, rivestimenti della cucina in piastrelle di ceramica 10x10, rivestimento del bagno in ceramica monocolor, infissi esterni in Douglas con vetrocamera, infissi interni in legno massello, impianti sottotraccia, intonaci e tinteggiature del tipo civile.

### Officina

Trattasi di un edificio di forma rettangolare posto sulla destra della stradina poderale che conduce all'azienda agricola, composto da due ampi locali officina, un locale deposito, un magazzino per i pezzi di ricambio con annesso servizio igienico, il tutto per una superficie utile di mq. 346,05 ed una superficie coperta di mq. 373,55 circa.

Si rileva che il magazzino per i pezzi di ricambio evidenzia la presenza di un soppalco della superficie di mq. 21,95 non autorizzato.

Esternamente l'officina utilizza un ampio piazzale provvisto di pavimentazione di tipo industriale della superficie di mq. 416,00 circa.

L'edificio risulta realizzato con strutture in elevazione di tipo murario con blocchetti di cemento unigranulare, copertura dei locali officina in parte con struttura di ferro e pannelli di lamiera ed in parte con solaio del tipo misto, pavimentazione di tipo industriale, infissi in ferro, impianto elettrico fuori traccia, impianto idrico e fognario sotto traccia.

L'area a servizio degli edifici a destinati alla conduzione agricola è pari a mq. 2.086,00 in parte cementata ed in parte in sterrato.

Ad integrazione e completamento della descrizione di cui sopra, si vedano le planimetria dello stato attuale dei luoghi e la documentazione fotografica allegate alla presente relazione.



L'ambito all'interno del quale insiste il compendio in esecuzione è definito agro del Comune di Sassari, destinato agli insediamenti agricoli e zootecnici, con elevata presenza di capannoni aziende agricole ed abitazioni a carattere sparso.

Il comparto non evidenzia la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie.

#### **Terreni in Reg. Truncu Reale – Badde Roccu**

I terreni in esame distano dal compendio di cui al capo che precede circa Km. 2,400 continuando il percorso sulla S.V. Maccia Guletta, fino a giungere ad una servitù che conduce ai terreni in esame dopo aver percorso ulteriori 200 metri circa.

Il terreno in esame risulta condotto come seminativo, evidenzia forma irregolare, ed è definito da muri a secco su tutti i lati; la giacitura è in parte piana ed in parte in declivio, lo strato agrario è scarso a causa della presenza di banchi di roccia attestati appena sotto la superficie, l'esposizione risulta verso i quadranti occidentali, l'aratura risulta difficoltosa, nel complesso da considerarsi come seminativo di scarsa qualità

Il terreno non presenta impianto fisso di irrigazione.

#### **Terreno in Reg. Bunnari**

Il terreno in esame è raggiungibile percorrendo la S.P. 127 fino all'incrocio con la S.V. di Bunnari, da percorrere per ulteriori Km. 1,100 fino a giungere al bene in valutazione, composto da due mappali confinanti fra loro.

Per quanto concerne il mappale 13, lo stesso è un seminativo di buona qualità avente consistente strato agrario derivante da terreni alluvionali, giacitura a declivio orientata verso i quadranti meridionali, definito da muri a secco, facile lavorabilità anche grazie al fronte strada pari a circa 58 metri che prospetta la s.v. Bunnari.



In merito al mappale 14, lo stesso è incolto, invaso da macchia mediterranea, inutilizzato da decenni, da considerarsi un mero incolto produttivo.

Si evidenzia che entrambi i terreni NON sono irrigui.

#### **"QUESITO QUATTORDICI"**

*Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "criteri di formazione lotti");*

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

#### **Risposta del C.T.U.**

Sulla scorta di quanto più sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter affermare che il compendio agricolo in Reg. Ruizzeddu deve essere posto in vendita in unico lotto, mentre gli altri due gruppi di terreni (Truncu Reale e Bunnari), possono costituire lotti di vendita autonomi, per cui avremo n. 3 lotti di seguito elencati:





## **LOTTO n.1**

**Quota pari all'intero** di una azienda agricola sita in Comune di Sassari – Loc. Ruizzeddu, composta da terreni seminativi ed incolti per complessivi Ha. 13.34.16, distinti al N.C.T. al foglio 4 mappali 49-50-591-830-833-839, oltre fabbricato abitativo composto da cantina di mq. 19,70, piano terra di mq. 167,30 con porticato di mq. 129,45, piano primo di mq. 167,30 con terrazzo a livello di mq. 61,50, distinti al N.C.E.U. al foglio 4 mappale 653.

Edifici a destinazione agricola individuati in sala mungitura di mq. 120,60, edificio per lavorazione prodotti di mq. 197,95, tettoie di mq. 857,00, deposito di mq. 108,45, deposito-abitazione di mq. 98,85, officina di mq. 373,55 con piazzale di mq. 416,00, oltre area esterna di mq. 2.086,00, il tutto distinto al N.C.E.U. al foglio 4 mappali 831 e 832.

Il compendio è completato da un piazzale di mq. 742,00 in autobloccanti e stradina d'ingresso in cemento di mq. 498,00, inseriti all'interno del mappale 830 del foglio 4.

L'azienda agricola presenta abusi edilizi sostanziali, individuati nell'intero edificio destinato a sala mungitura di mq. 120,60 per un volume di mc. 354,60, nell'intero edificio destinato ad officina di mq. 373,55 con un volume di mc. 1.694,70, nell'intero corpo delle tettoie per complessivi mq. 857,00, oltre ad una parte dell'edificio destinato alla lavorazione dei prodotti, per una superficie di mq. 17,20 ed un volume di mc. 51,60.

Gli immobili abusivi potranno essere sanati solo ed esclusivamente da imprenditore agricolo a titolo principale, con una sanzione pari ad €. 44.909,56.

L'azienda risulta gravata di contratto d'affitto con scadenza il **31.12.2035**.

L'azienda, nel suo complesso confina con la S.V. Maccia Guletta per due lati, con



il rio d'Ottava, con propr.

e con propr.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA dell'intero = €. 820.000,00**

**(diconsi euro ottocentoventimila/00).**

### **LOTTO n.2**

**Quota pari all'intero** di terreni seminativi siti in Comune di Sassari in Reg. Truncu Reale – Badde Roccu per complessivi Ha. 20.95,15, distinti al N.C.T. al foglio 7 mappale 22-52-53-54-67-82-83-84, non irrigui, raggiungibili tramite servitù.

I terreni risultano gravati di contratto d'affitto con scadenza il 31.12.2035.

I terreni confinano con propr. , con propr. e con propr.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA dell'intero = €. 125.700,00**

**(diconsi euro centoventicinquemilasettecento/00).**

### **LOTTO n.3**

**Quota pari all'intero** di terreno in parte seminativo ed in parte incolto sito in Comune di Sassari in Reg. Bunnari della superficie di Ha. 3.29.83, distinti al N.C.T. al foglio 114 mappali 13 e 14, non irrigui, raggiungibili tramite la strada vicinale di Bunnari.

I terreni risultano gravati di contratto d'affitto con scadenza il 31.12.2035.

I terreni confinano con la s.v. Bunnari, con propr. , e con propr.

**PREZZO BASE PER LA VENDITA dell'intero = €. 16.400,00**

**(diconsi euro sedicimilaquattrocento/00).**



**“QUESITO QUINDICI”**

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti");*

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");*

*segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

..... omissis .....

**Risposta del C.T.U.**

Per quanto riguarda i beni caduti nella odierna esecuzione si rileva quanto segue:

**Terreni in Reg. Truncu Reale - Badde Roccu**

Su alcuni dei terreni ricadenti in Reg. Truncu Reale – Badde Roccu, è stato stipulato un Accordo in materia di Patti Agrari ai sensi degli articoli 23 e 29 della Legge 11.2.1971 n.11 con modifica delle Legge 3.5.1982 n.203, con il quale l'attuale esecutato Sig. \_\_\_\_\_, stipulava contratto di affitto di fondo rustico

a favore di \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della ditta “

\_\_\_\_\_” con sede legale in \_\_\_\_\_, dei terreni in

Reg. Badde Roccu (Truncu Reale) distinti al **foglio 7 mappali 22 e 54** per complessivi Ha. 9.79.23 : detto accordo è stato stipulato in data 24.04.2014 ed avrà





L'accordo è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Sassari il **07.10.2015** al n.

– serie 3T – codice identificativo TWN15T006830000SJ.

Il contratto è **OPPONIBILE** alla procedura esecutiva, in quanto la data della propria registrazione (07.10.2015) è antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuto in data

Per quanto concerne l'adeguatezza del canone, si rileva che nel contratto di affitto per fondi rustici, viene sancito un canone pari ad €. 200,00 (duecento/00) annui, sulla cui determinazione non esistono parametri di riferimento.

Resta il fatto che detto accordo è stato sancito nanti la Confagricoltura di Sassari-Olbia-Tempio, la quale nulla ha eccepito nel merito, per cui si ritiene che il canone attualmente corrisposto sia da ritenersi **congruo**.

2° contratto in data **28.09.2015** con il quale l'attuale esecutato Sig. \_\_\_\_\_, stipulava contratto di affitto di fondo rustico a favore di \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della ditta “ \_\_\_\_\_ ” con sede legale in \_\_\_\_\_, dei terreni e fabbricati siti in Reg. Ruizzeddu distinti al foglio 4 mappali 49-50-830-833 (terreni) e foglio 4 mappali 653 e 831 del Comune di Sassari, per complessivi Ha. 13.33.40 oltre fabbricati : detto contratto di affitto è stato stipulato in data 28.09.2015 ed avrà una durata di venti anni dal **01.09.2015** al **30.09.2035**.

Detto accordo è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Sassari il **07.10.2015** al n. \_\_\_\_\_ – serie 3T – codice identificativo TWN15T006826000WE.

Il contratto è **OPPONIBILE** alla procedura esecutiva, in quanto la data della propria registrazione (07.10.2015) è antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuto in data

Per quanto concerne l'adeguatezza del canone, si rileva che nel contratto di affitto



per fondi rustici, viene sancito un canone pari ad €. 300,00 (trecento/00) annui, sulla cui determinazione non esistono parametri di riferimento.

Resta il fatto che detto accordo è stato sancito nanti la Confagricoltura di Sassari-Olbia-Tempio, la quale nulla ha eccepito nel merito, per cui si ritiene che il canone attualmente corrisposto sia da ritenersi **congruo**.

### **"QUESITO SEDICI"**

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link "vincoli ed oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù"); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.*

..... omissis .....

### **Risposta del C.T.U.**

Sui terreni e fabbricati caduti nella odierna esecuzione, non risultano esservi vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non si rilevano vincoli di natura condominiale e/ diritti demaniali.

### **"QUESITO DICIASSETTE"**

*Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto*



*riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (Tink "stima" e "condizioni"). L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

..... omissis .....

#### **Risposta del C.T.U.**

La valutazione dei beni caduti nella odierna esecuzione deve orientarsi su due diversi livelli di stima, e cioè un apprezzamento riguardante l'azienda agricola in Reg. Ruizzeddu ed una stima dei terreni in Truncu Reale e Bunnari, da computarsi secondo i criteri che seguono:

#### **Azienda agricola in Reg. Ruizzeddu**

La valutazione dell'azienda in esame non potrà seguire i canoni estimativi



normalmente utilizzati per le stime riguardanti strutture agricole e zootecniche, in quanto l'odierna procedura interessa i soli fabbricati ed i terreni nella loro configurazione fisica, e non tutte le altre voci che compongono un organismo edilizio di tipo agricolo, quali animali, scorte aziendali, attrezzature, etc., per cui la stima non potrà che orientarsi in una fredda disamina dei singoli beni immobili, senza interessare le altre voci che generalmente compongono una struttura ad indirizzo agricolo-zootecnico.

Ne consegue che la stima interesserà ogni singolo corpo dell'azienda agricola, così suddivisi:

- a) porzione abitativa da valutarsi secondo i normali criteri di stima sintetico comparativa per beni simili, i quali, da indagine eseguita presso la zona in esame, vengono proposti in vendita sulla base di €. 1.375,00/mq.lordo (villa in vendita in Reg. Maccia Guletta ), oppure €. 1.775,00/mq. lordo (villa in Reg. Maccia Guletta) : detti valori potranno interessare il piano primo dell'edificio che, per le proprie caratteristiche costruttive, ben si allinea con il termine "villa".

Diverso è il discorso relativo al piano terra, in quanto trattasi di una porzione di edificio costruita circa 55 anni, con finiture proprie dell'epoca e privo di qualsivoglia caratteristica di pregio, per cui la ricerca è stata indirizzata su tipologie simili, rilevando che esiste in vendita una casa in s.v.Maccia Guletta n. sulla base di €. 812,00/mq. lordo.

Il confronto con le piattaforme telematiche ha permesso di accertare che le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I., in merito a villini in agro riporta valori compresi fra gli €. 900,00 – 1.300,00/mq lordo, mentre le abitazioni economiche di tipo civile variano fra gli €. 700,00 - €.





1.100,00/mq.lordo.

Considerata la convergenza sui valori rilevati, lo scrivente ritiene di poter assumere il valore base di € 800,00/mq. lordo per il piano terra, ed € 1.300,00/mq. lordo per il piano primo.

Per quanto concerne le pertinenze, il porticato verrà valutato nella consueta percentuale del 25%, il terrazzo a livello del piano primo nella misura del 20%, mentre l'area esterna in autobloccanti verrà valutata nel mero costo di costruzione, e cioè € 20,00/mq.

b) fabbricati rurali da stimarsi secondo il costo di costruzione di edifici a destinazione agricola come quelli osservati in sopralluogo i quali, essendo stati realizzati dopo le annate 1988-1989 (epoca censuaria di riferimento), possono apprezzarsi secondo le seguenti tabelle:

tettoie - valore catastale D/10 = punto 1.a =	€ 100,00/mq.
tettoie – fabbricati rurali agenzia entrate =	<u>€ 42,00/mq.</u>
Valore mediato	<b>€ 71,00/mq.</b>
fabbricati - valore catastale D/10 = punto 1.a =	€ 220,00/mq.
fabbricati rurali agenzia entrate =	<u>€ 212,00/mq.</u>
Valore mediato	<b>€ 216,00/mq.</b>
officina - valore catastale D/10 = punto 1.d =	€ 220,00/mq.
officina – fabbricati rurali agenzia entrate =	<u>€ 212,00/mq.</u>
Valore mediato	<b>€ 216,00/mq.</b>
sala mungitura - valore catastale D/10 = punto 1.c =	€ 150,00/mq.
sala mungitura – fabbricati rurali agenzia entrate =	<u>€ 159,00/mq.</u>
Valore mediato	<b>€ 155,00/mq.</b>

c) terreni seminativi, la cui indagine diretta sul posto ha permesso di accertare una



sostanziale convergenza sugli €. 9.000,00/Ha, valore che ben si allinea anche a quelli indicati nella pubblicazione Exeo – Valori agricoli dei terreni in Provincia di Sassari, con un valore intermedio pari ad €. 9.500,00/Ha.;

d) terreni incolti, la cui indagine diretta sul posto ha permesso di accertare una sostanziale convergenza sugli €. 4.000,00/Ha, valore che ben si allinea anche a quelli indicati nella pubblicazione Exeo, pari ad €. 4.200,00, con un valore intermedio pari ad €. 4.100,00/Ha.

#### Terreni in Reg. Truncu Reale e Bunnari

Per quanto concerne i terreni in Reg. Truncu Reale, gli stessi risultano essere di minor pregio rispetto a quelli valutati in precedenza, sia perché a giacitura non pianeggiante e sia a causa dello scarso strato agrario, valutabile in appena 20 centimetri, per cui il valore commerciale degli stessi si aggira su €. 6.000,00/Ha.

In merito ai terreni in Bunnari, il mappale 13 risulta essere un discreto seminativo, anche se in pendenza, il cui valore può stimarsi in €. 7.500,00/Ha., mentre il mappale 14 risulta incolto, invaso da macchia mediterranea e rocce, per cui il suo valore non supera gli €. 1.500,00/Ha.

A conclusione dei criteri di stima che precedono, è opportuno evidenziare che tutti gli immobili caduti nella odierna esecuzione risultano affittati fino al 2035, per cui la stima andrà devalutata per anni 12, con un coefficiente pari allo 0,556837418 derivante dall'applicazione del tasso d'interesse al 5%.

Pertanto, sulla scorta di quanto più sopra esposto, è possibile calcolare il valore dei beni caduti nella odierna esecuzione secondo il dettaglio che segue:

#### Azienda agricola in Reg. Ruizzeddu

Terreni seminativi – foglio 4 mappali 591-830-833-839

Ha. 11.82.25 x €. 9.500,00/Ha. = € 112.313,75



Terreni incolti – foglio 4 mappali 49 e 50

Ha. 1.51.91 x €. 4.100,00/Ha. = €. 6.228,31

Edificio abitativo

Piano terra mq. 167,30 x €. 800,00/mq. lordo = €. 133.840,00

• porticato mq. 129,45 x €. 800,00/mq. lordo x 25% = €. 25.890,00

Piano primo mq. 167,30 x €. 1.300,00/mq. loro = €. 217.490,00

• terrazzo mq. 61,50 x €. 1.300,00/mq. lordo x 20% = €. 15.990,00

Cantina mq. 19,70 x €. 800,00/mq. lordo x 50% = €. 7.880,00

Aree esterne

Piazzale pavimentato mq. 742,00 x €. 20,00/mq. = €. 14.840,00

Stradina

mq. 498,00 x €. 60,00/mq. = €. 29.880,00

Aree esterne fabbricati agricoli mq. 2.086,00 x €. 5,00/mq. = €. 10.430,00

Sala mungitura

mq. 120,60 x €. 155,00/mq. lordo = €. 19.693,00

Locali lavorazione prodotti

mq. 197,95 x €. 216,00/mq. lordo = €. 42.757,20

Tettoie ricovero attrezzature agricole

mq. 857,00 x €. 71,00/mq. = €. 60.847,00

Locali di deposito

mq. 108,45 x €. 216,00 x 50% = €. 11.712,60

Deposito – abitazione

mq. 98,85 x €. 216,00 = €. 21.351,60

Officina

mq. 373,55 x €. 216,00/mq. lordo = €. 80.686,80



Piazzale officina

Piazzale mq. 416,00 x € 20,00/mq. =	€. 8.320,00
Valore complessivo azienda agricola	€. 820.150,26
ed in cifra tonda	€. 820.000,00

Terreni in Reg. Truncu Reale – Badde Roccu

Foglio 7 mappali 22-52-53-54-67-82-83-84	
Ha. 20.95.15 x € 6.000,00/Ha. =	€. 125.709,00
ed in cifra tonda	€. 125.700,00

Terreno in Reg. Bunnari

Foglio 114 mappale 13	
Ha. 1.90.96 x € 7.500,00/Ha. =	€. 14.322,00
Foglio 114 mappale 14	
Ha. 1.38.87 x € 1.500,00/Ha. =	€. 2.083,05
Sommano complessivamente	€. 16.405,05
ed in cifra tonda	€. 16.400,00

Sassari li 11/05/2023

Il consulente tecnico d'ufficio



## **VERBALE**

L'anno 2023, addì 11 del mese di maggio, nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari, è personalmente comparso il geom.

, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO





7-Mar-2023 10:6:27  
 Protocollo pratica T02793/2023  
 Scala originale: 1:4000  
 Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri  
 Comune: (SS) SASSARI/A  
 Foglio: 4

N=87200

E=57700

Firmato Da: CARBONI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ceafa577c0235a4a0a3ae01594df754

1 Particella: 833



7-Mar-2023 10:0:15  
 Protocollo pratica T77657/2023  
 Scala originale: 1:4000  
 Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri  
 Comune: (SS) SASSARI/A  
 Foglio: 7  
 1 Particella: 54

N=87200



7-Mar-2023 9:57:26  
Protocollo pratica T75346/2023

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (SS) SASSARI/A  
Foglio: 114

N=80100





**COMUNE DI SASSARI**  
C.F. 00239740905  
**Settore Attività Produttive ed Edilizia Privata**  
Servizio Staff e Programmazione  
Ufficio Accesso agli Atti ed Archivio Edilizia Privata

Vedi protocollo PEC

Sassari, 11/05/2023

EMAIL/PEC carboni.gianbattista@geopec.it

**Oggetto: Istanza accesso atti prot. 81503 del 28/04/2023 a nome di CARBONI  
GIANBATTISTA– Riscontro esito ricerca.**

In riferimento alla sua istanza si fa presente che, a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui la pratica esaminata dalla Commissione Edilizia in data 12/07/2004.

Cordiali saluti

La responsabile del procedimento  
Anna Paola Puddu

Documento informatico con firma digitale conservato presso l'Amministrazione ai sensi del C.A.D. D.Lgs. 82/2005.



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. 000330185 del 06/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari

Reg. Ruizeddu

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 653

Subalterno:

Compilata da:

Zuncheddu Bastianino

Iscritto all'albo:

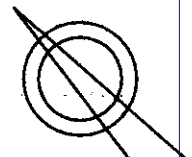
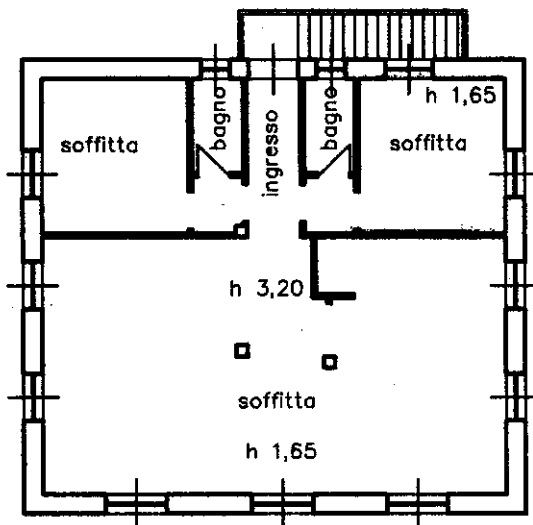
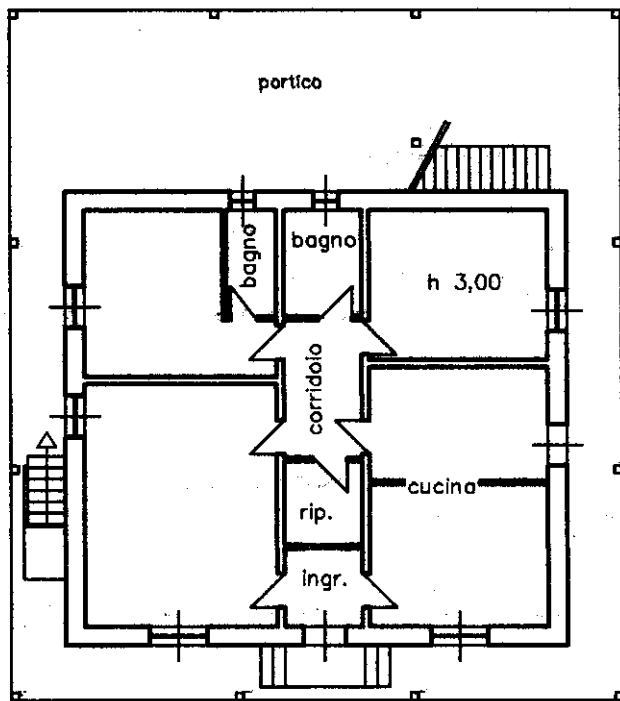
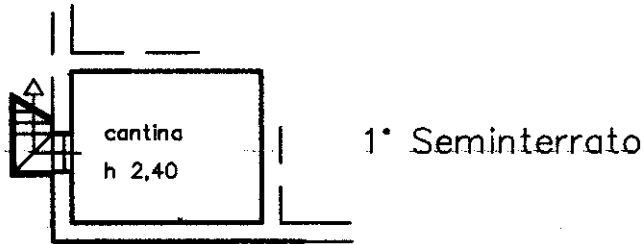
Geometri

Prov. Sassari

N. 1562

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0121974 del 29/08/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari

Reg. Ruizeddu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 832

Subalterno:

Compilata da:

Zuncheddu Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Sassari

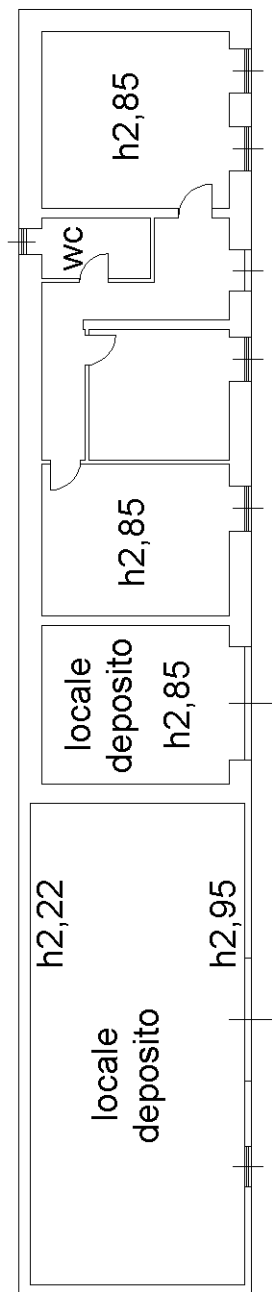
N. 3357

Scheda n. 1

Scala 1:200

mapp. 837

mapp. 837



Piano Terra

Paddok



mapp. 830

Ultima planimetria in atti





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0121974 del 29/08/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari

Reg. Ruizeddu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 832

Subalterno:

Compilata da:

Zuncheddu Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Sassari

N. 3357

Scheda n. 3

Scala 1:200

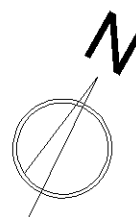
# Piano Terra Paddok

Paddok



Paddok

mapp. 830



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0121974 del 29/08/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari  
Reg. Ruizeddu

civ. SNC

Compilata da:  
Zuncheddu Andrea  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Sassari

Identificativi Catastali:  
Sezione: 4  
Foglio: 4  
Particella: 832  
Subalterno:

N. 3357

Scala 1: 200

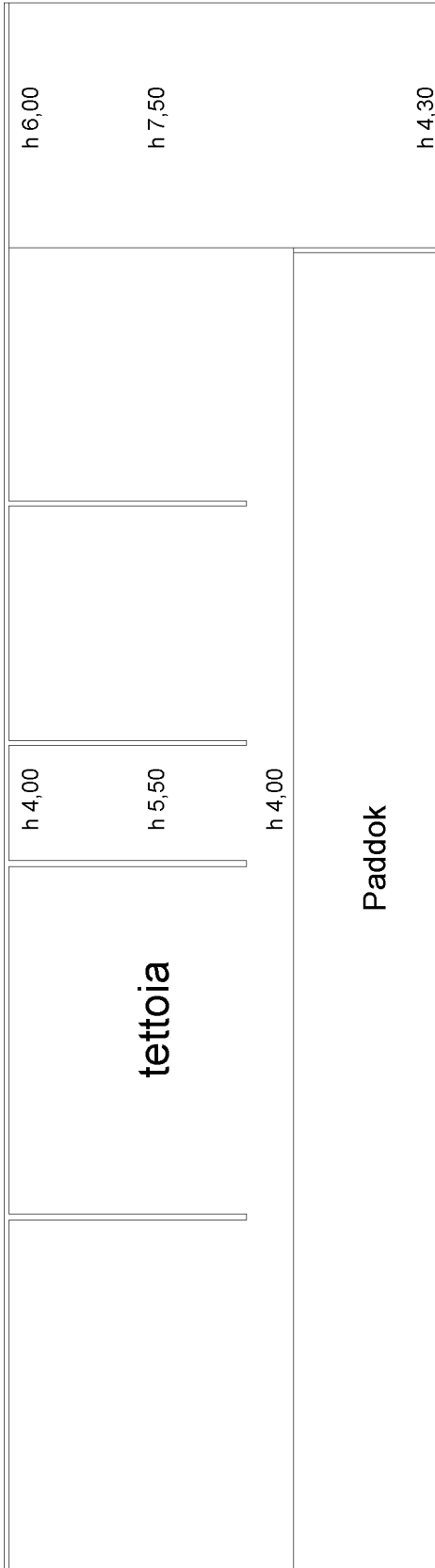
Scheda 4

Ultima planimetria in atti

# Piano Terra

mapp. 833

mapp. 833



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Sassari

Dichiarazione protocollo n. SS0121974 del 29/08/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari  
Reg. Ruizeddu

civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione: 4  
Foglio: 4  
Particella: 832  
Subalterno:

Compilata da:  
Zuncheddu Andrea  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Sassari

N. 3357

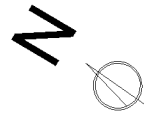
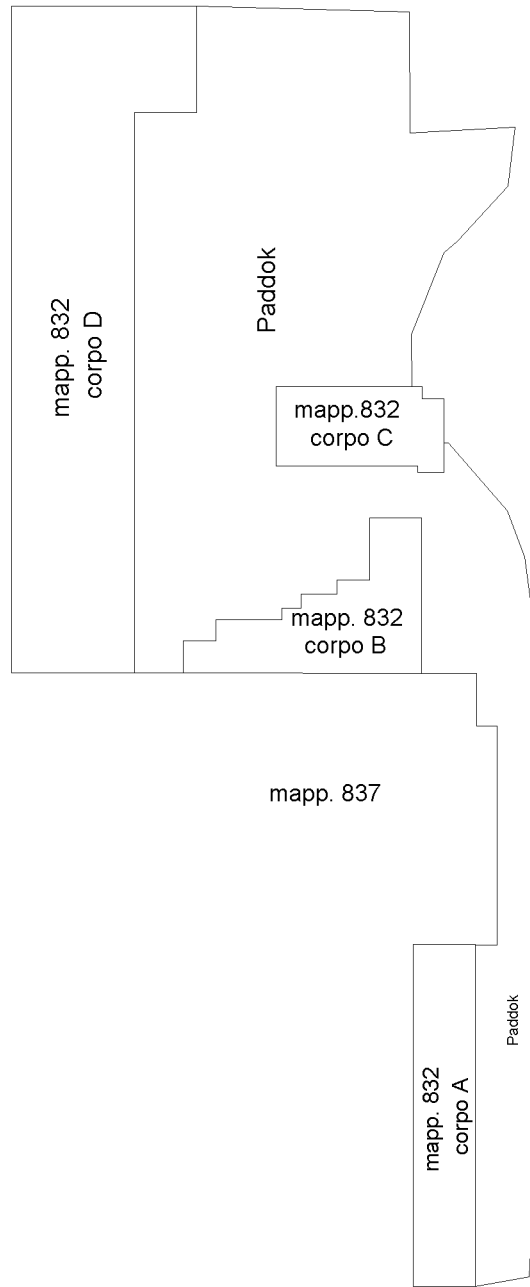
Scala 1: 500

Scheda 5

Ultima planimetria in atti

mapp. 833

mapp. 833



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0121974 del 29/08/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sassari

Reg. Ruizeddu

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 832

Subalterno:

Compilata da:

Zuncheddu Andrea

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Sassari

N. 3357

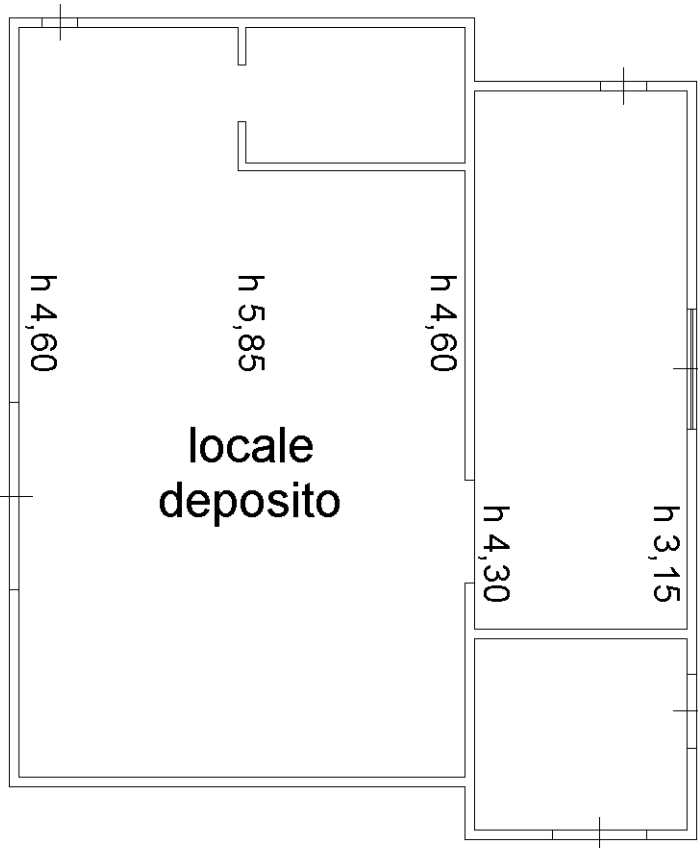
Scheda n. 6

Scala 1:200

Foglio 4 Mapp. 831

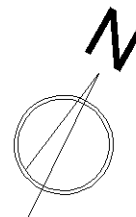
# Piano Terra mapp. 830

mapp. 830



mapp. 830

mapp. 830



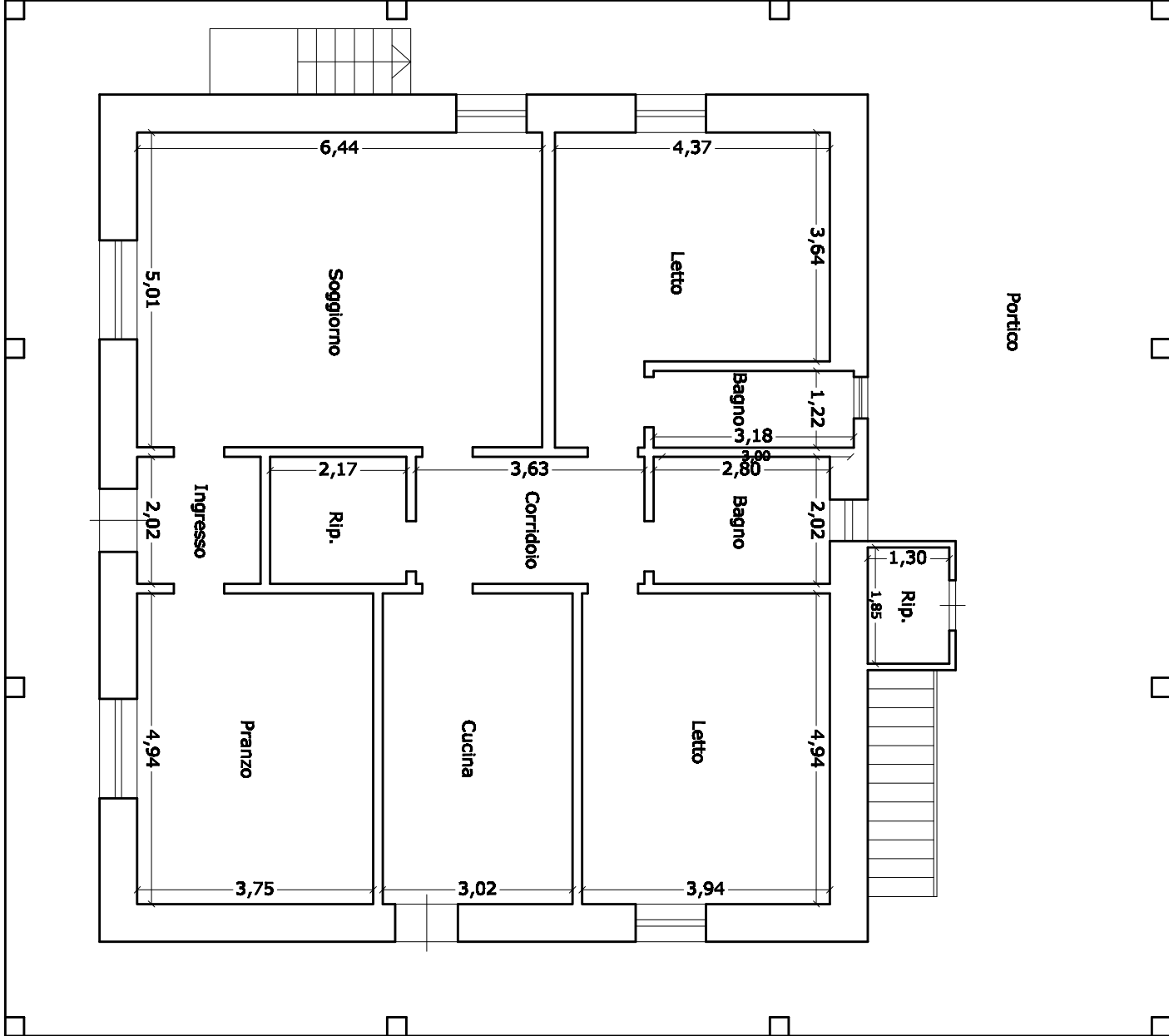
Ultima planimetria in atti





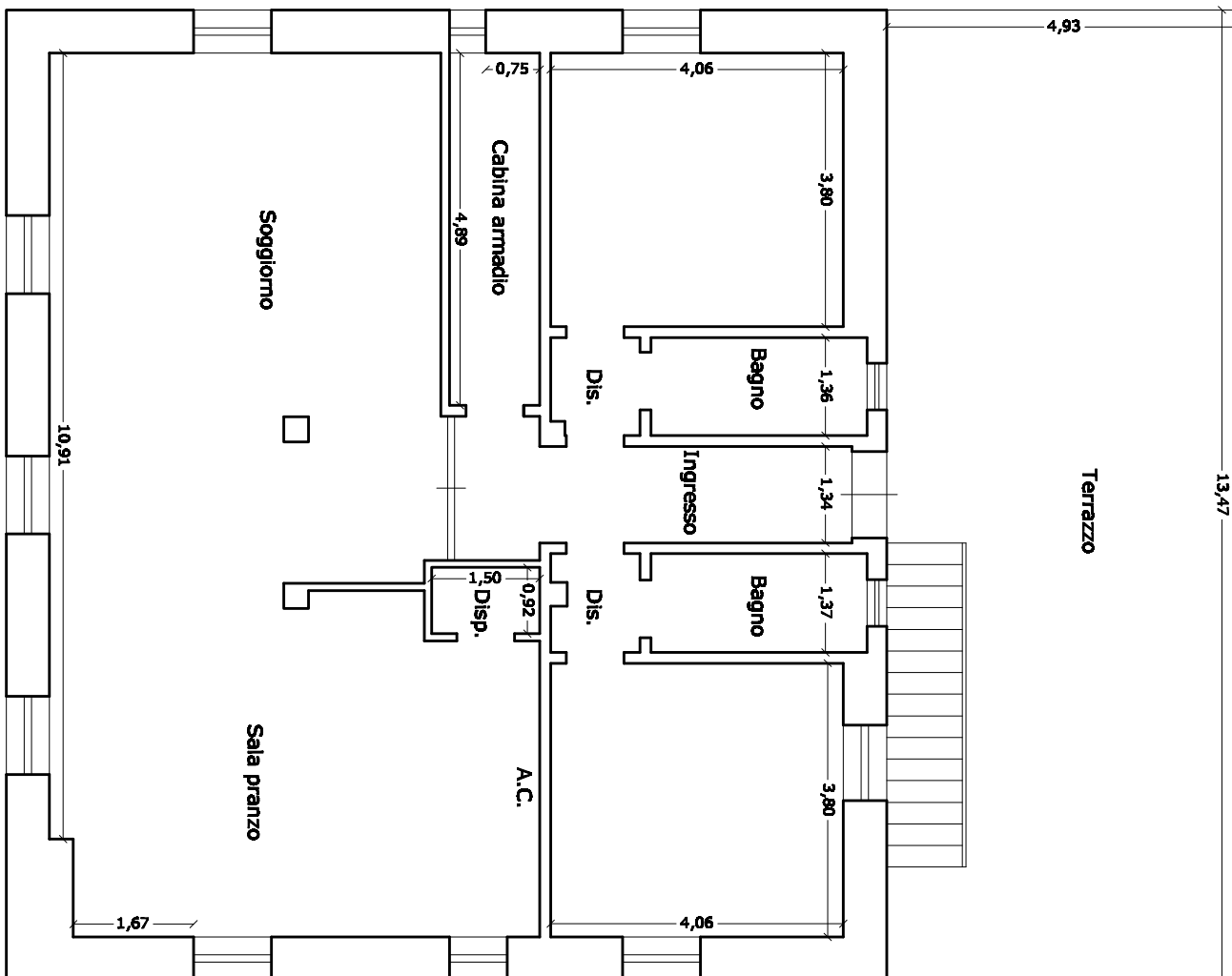
**PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA**  
 scala 1:100  
 Comune di Sassari - Foglio 4 Mappali 653

**PIANO TERRA**



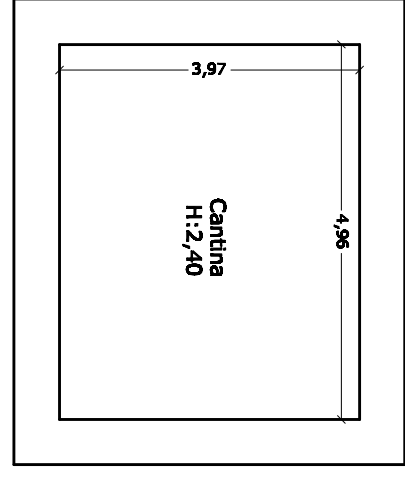
Superficie Coperta	Mq	167.30
Superficie Utile	Mq	130.55
Superficie Portico	Mq	129.45

**PIANO PRIMO**

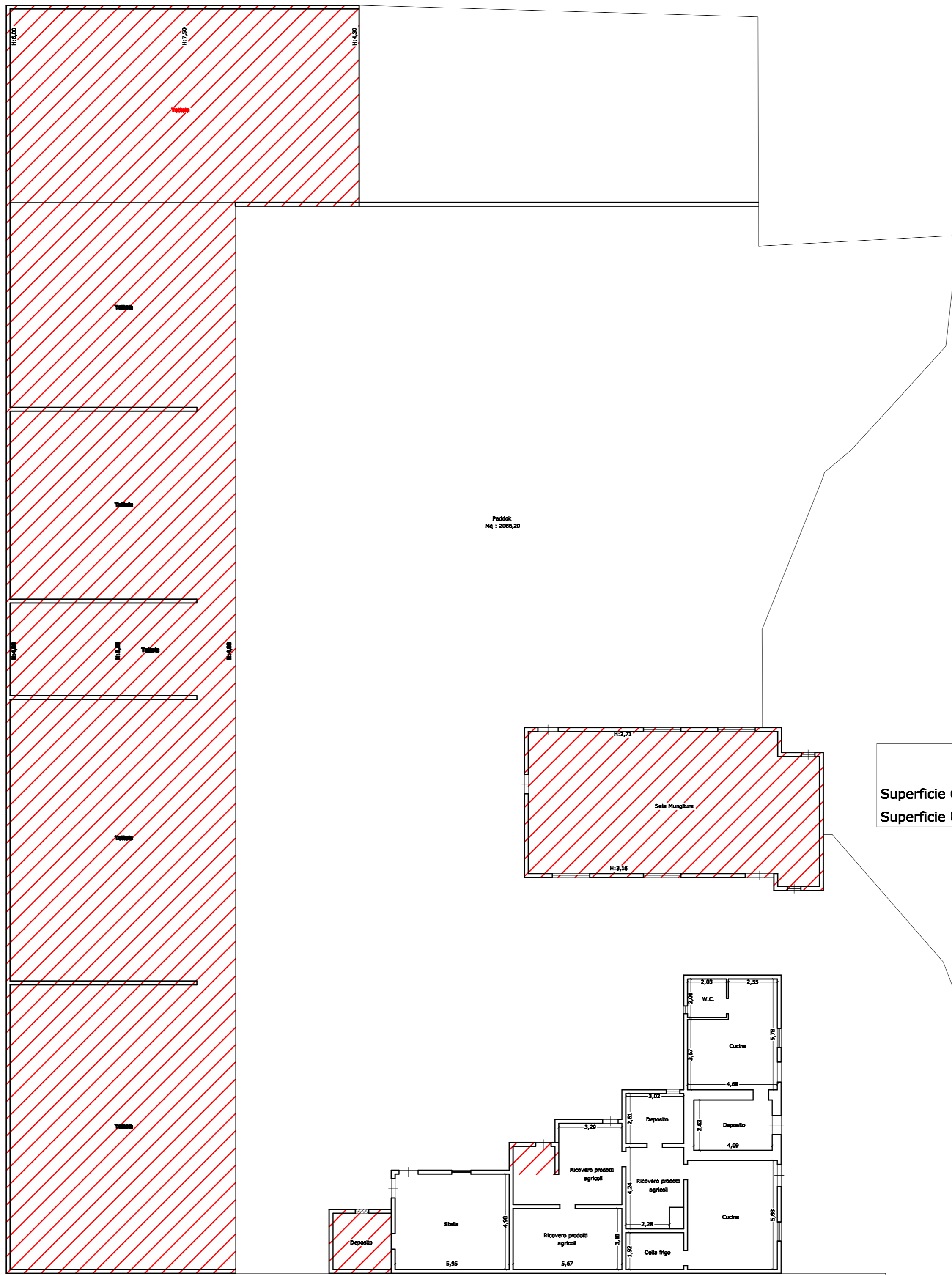


Superficie Coperta	Mq	167.30
Superficie Utile	Mq	129.25
Superficie Terrazzo	Mq	61.50

**PIANO INTERRATO**



Superficie Coperta	Mq	31.85
Superficie Utile	Mq	19.70



CORPO D	
Superficie Coperta	Mq 857.00
Superficie Utile	Mq 828.70

CORPO C	
Superficie Coperta	Mq 120.60
Superficie Utile	Mq 111.15

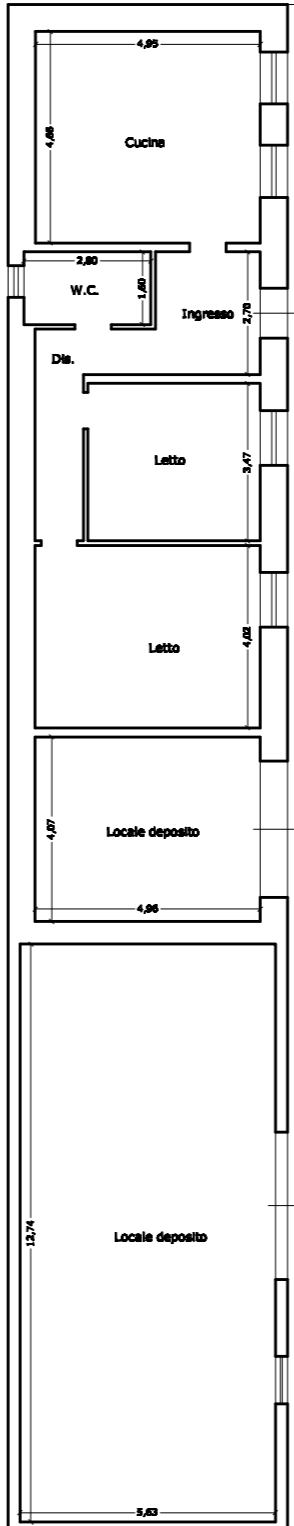
CORPO B	
Superficie Coperta	Mq 197.95
Superficie Utile	Mq 167.85

**PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA**  
 scala 1:200  
 PIANO TERRA  
 Comune di Sassari - Foglio 4 Mappali 832

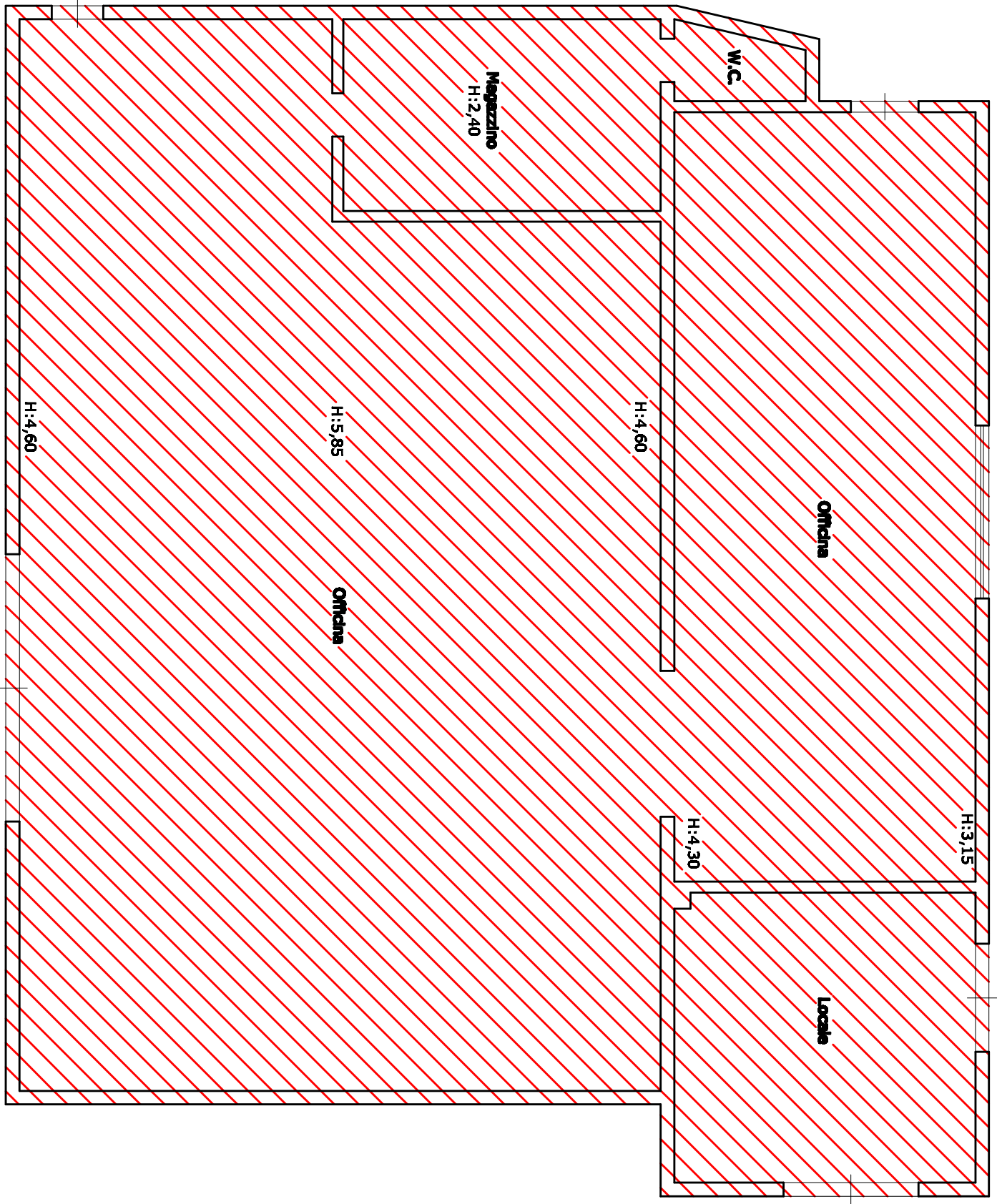
ABITAZIONE	
Superficie Coperta	Mq 98.85
Superficie Utile	Mq 73.40


LOCALE DEPOSITO	
Superficie Coperta	Mq 108.45
Superficie Utile	Mq 91.90

LEGENDA	
PARTI EDIFICATE ABUSIVAMENTE	



**PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA**  
scala 1:100  
PIANO TERRA  
Comune di Sassari - Foglio 4 Mappali 831



LEGENDA
PARTI EDIFICATE ABUSIVAMENTE 

Superficie Coperta	Mq	373,55
Superficie Utile	Mq	346,05



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 008

VALIDO FINO AL: 08/05/2033



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**  
**abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo**

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

## Dati identificativi

Regione: SARDEGNA

Comune: SASSARI

Indirizzo: S.V. Maccia Guletta, snc

Piano: S1-T-1°

Interno: -

Coordinate GIS: Lat: 40°47'12" Long: 8°26'29"

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 1967

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 130.55

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 553.62

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale	SASSARI (SS) - 1452				Sezione	Foglio		4	Particella	653
Subalterni	da	0	a	0	\ da	a	\ da	a	\ da	a
Altri subalterni										

## Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

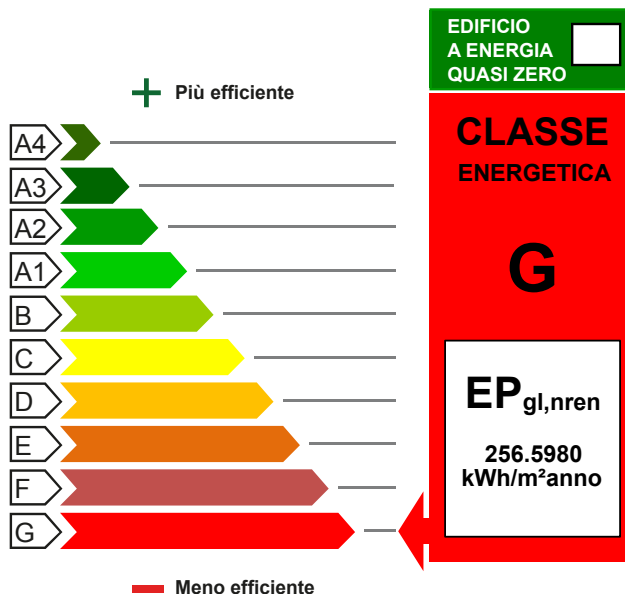
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C (73.19)

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 008

VALIDO FINO AL: 08/05/2033



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2771.85 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 256.60 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	999.10 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 9.98 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 56.15 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione Infissi	No	5.0	G (227.52)	G 227.52 kWh/m <sup>2</sup> anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 008

VALIDO FINO AL: 08/05/2033



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	553.62	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	498.25	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.90	
EP <sub>H,nd</sub>	142.224	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.05	-
Y <sub>IE</sub>	0.1205	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPren
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard	-		G.P.L.	24.00	0.65	$\eta^H$	0.46	217.11
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	$\eta^C$	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler elettrico	-		Elettricità	2.00	0.29	$\eta^W$	9.52	39.49
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-		-	-



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 008

VALIDO FINO AL: 08/05/2033



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	Giambattista Carboni
Indirizzo	Via Torres n°8 - 07100 Sassari
E-mail	gbcarboni@fiscali.it
Telefono	079277398
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri di Sassari al n°1713
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Giambattista Carboni, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 09/05/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_

**Data:** 11 maggio 2023, 17:13:31  
**Da:** posta-certificata@pec.aruba.it  
**A:** giambattista.carboni@geopec.it  
**Tipo:** Ricevuta di avvenuta consegna  
**Oggetto:** CONSEGNA: APE Comune di Sassari Foglio 4 mappale 653  
**Allegati:** daticert.xml (1.3 KB)  
postacert.eml (1.3 MB) **Messaggio di posta elettronica**  
smime.p7s (9.0 KB)

## Ricevuta di avvenuta consegna

---

Il giorno 11/05/2023 alle ore 17:13:31 (+0200) il messaggio "APE Comune di Sassari Foglio 4 mappale 653" proveniente da "giambattista.carboni@geopec.it" ed indirizzato a "industria@pec.regione.sardegna.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: 3F916912.0385A9C9.0B5FD089.8BCF80F1.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

**Data:** 11 maggio 2023, 17:13:27  
**Da:** giambattista.carboni@geopec.it <giambattista.carboni@geopec.it>  
**A:** industria <industria@pec.regione.sardegna.it>  
**Tipo:** Messaggio originale  
**Oggetto:** APE Comune di Sassari Foglio 4 mappale 653  
**Allegato:** Ape Comune di Sassari Foglio 4 mappale 653.PDF.p7m (1.3 MB)

Il sottoscritto Geom. Giambattista Carboni in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Sassari, trasmette l'APE Comune di Sassari Foglio 4 mappale 653





COMUNE DI SASSARI - SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Tipologia dell'intervento : nuova costruzione (1) - Ristrutturazione (2) 1

Tabella 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

CLASSI DI SUPERFICIE (mq)	ALLOGGI (n°)	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq)	RAPPORTO RISPETTO AL TOTALE (Su)	% INCREMENTO (art. 5)	% INCREMENTO PER CLASSI DI SUPERFICIE
(1)	(2)	(3)	(4) = 3 : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< 95	1		0,00	0	0,00
95 < > 110			0,00	5	0,00
110 < > 130			0,00	15	0,00
130 < > 160			0,00	30	0,00
> 160		469,32	1,00	50	50,00

a dedurre esist.Su 469,32

SOMMA 50,00

Tabella 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	SUPERFICIE NETTA DI SERVIZI E ACCESSORI (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b Autorimesse singole o collettive	
c Androni d'ingresso e porticati	828,70
d Logge e balconi	

Snr 828,70

Snr/Su x 100 177%

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

SIGLA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE	
(17)	(18)	(19)	
1 Su (art.3)	Sup. Utile Abitabile	469,32	
2 Snr (art. 2)	Sup. netta non res.	828,70	
3 60% Snr	Sup. ragguagliata	497,22	
4=1+3	Sc (art. 2)	Sup. complessiva	966,54

Tabella 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte resid. (art. 6)

INTERVALLI DI VARIABILITA' DEL RAPPORTO PERCENTUALE Snr/Su x 100	IPOTESI che RICORRE	% INCREMENTO
(9)	(10)	(11)
< 50		0
50 < > 75		10
75 < > 100		20
> 100	X	30

SOMMA 30

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

NUM. CARATT.	IPOTESI RICORR.	% INCREMENTO
(12)	(13)	(14)
0	x	0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

SOMMA 0

Superfici per attività turistiche commerciali e direzionali e relativi accessori

SIGLA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE	
(20)	(21)	(22)	
1 Sn (art. 9)	Sup. netta non res.		
2 Sa (art. 9)	Sup. accessori		
3 60% Sa	Sup. ragguagliata	0,00	
4=1+3	St (art. 9)	Sup. tot. non resid.	0,00

TOTALE INCREMENTI 80,00

CLASSE EDIFICIO (15) XI

% MAGGIORAZIONE (16) 50%

- A Costo massimo a mq.
- C Costo al mq. di costruzione maggiorato A x 1+ M/100
- D Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x C
- P Percentuale di contributo commisurato al costo di costruzione

CONTRIBUTO EDIFICIO RESIDENZIALE

€	264,84
€	397,26
€	383.967,68
	10%
€	38.396,77

Calcolo Urbanizzazioni

U2 Mc 2.100,90 0,2 € 0,62

€ 6.512,79

Somma

€ 44.909,56



Veduta prospetti esterni abitazione

---



Veduta sala mungitura





Veduta edificio lavorazioni prodotti



Veduta interni edificio lavorazioni prodotti

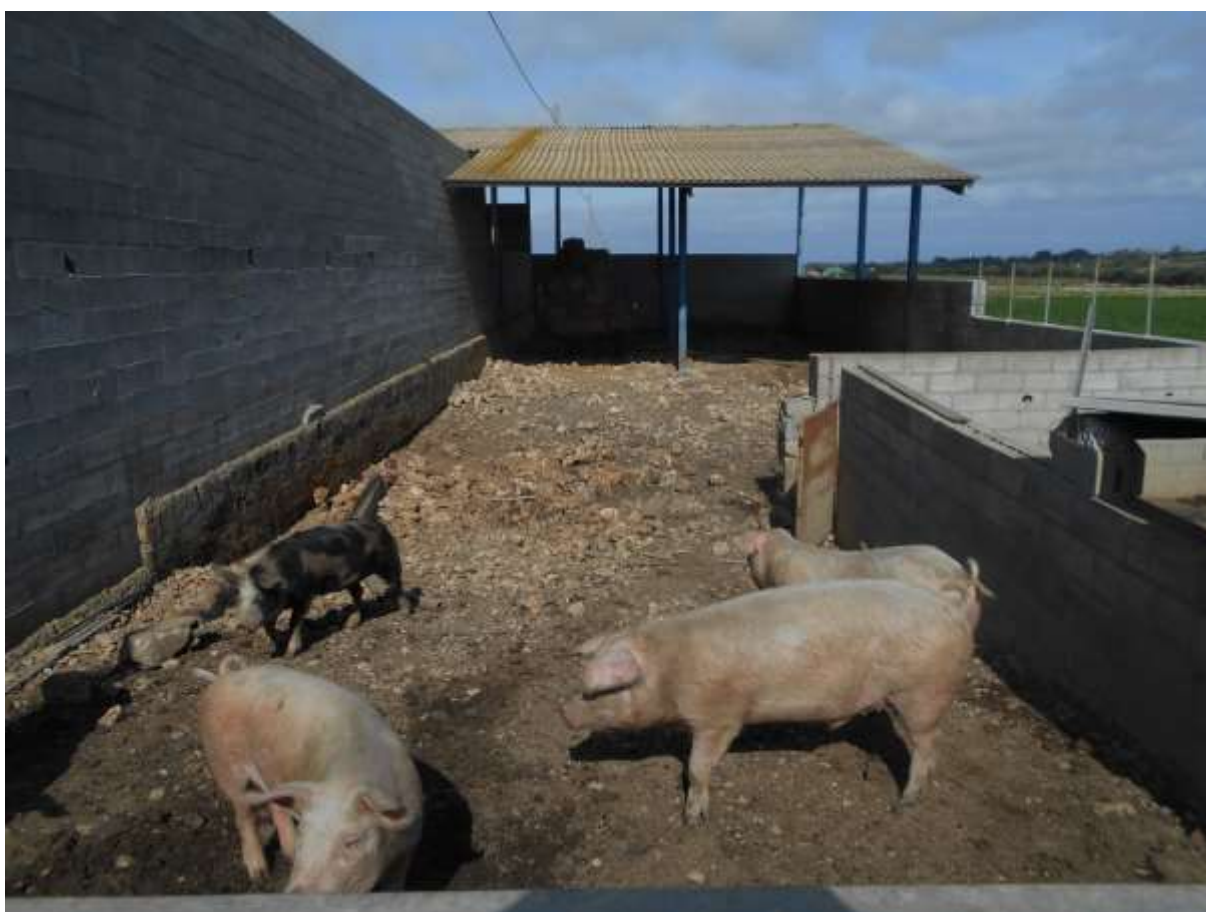


Veduta tettoie





Veduta tettoie



Veduta officina





Veduta officina



Veduta deposito - abitazione





## Veduta terreni

---



## Veduta terreni

---





## Veduta terreni

---



# Terreni in Reg. Badde Roccu



## Veduta ingresso e servitù terreni

---





## Veduta terreni

---





## Veduta terreni

---



# Terreni in Reg. Bunnari



## Veduta ingresso e terreni

---





## Veduta terreni

---

