

TRIBUNALE DI SASSARI

UFFICIO CONTENZIOSO CIVILE

RELAZIONE  
DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO

CONTENZIOSO CIVILE  
R.G. n° 2064/2015

Attore Principale-Creditore procedente: BANCO DI SARDEGNA S.P.A

Rappr.to dall'Avv. Lorenzo Giuffrida

Convenuti Principali- Debitori Esecutati:

Omissis (CANCELLATA il 07.06.2012)

Omissis, Omissis (deceduto), Omissis (deceduta), Omissis, Omissis,

Omissis

Giudice : Ill.ma Dott.ssa Maria Giuseppa Sanna

C.T.U. : Dott. Agronomo Pier Gaetano Arrica

"AGOSTO 2018"



Indice:

1. Premessa e oggetto dell'incarico peritale .....	pag. 2
2. Svolgimento dell'incarico, precisazioni e fasi procedurali .....	pag. 2
3. Analisi cartografica, catastale ed ipotecaria .....	pag. 3
4. Descrizione immobili.....	pag.7
5. Situazione edilizia ed urbanistica.....	pag.19
Quesito 1. Valore dei beni oggetto di esecuzione.....	pag.20
Quesito 2. Verifica su eventuale divisione in natura .....	pag.28
Quesito 3. Verifica su eventuale estrapolazione quota spettante al debitore .....	pag.28
Quesito 4. Determinazione del valore di mercato, relativo alla quota parte del debitore esecutato.....	pag.28
6. Conclusioni.....	pag.31



1.

### PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE

L'III.mo Giudice, Dott.ssa Maria Giuseppa Sanna ha convocato in udienza il giorno 16 aprile 2018, il sottoscritto Dott. Agronomo Pier Gaetano Arrica, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Sassari, con n° 772 Albo, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile e Penale di Sassari, previo giuramento di rito, riceveva l'incarico peritale relativo a quanto in appresso descritto:

Previo esame degli atti e presa visione degli immobili sottoposti a esecuzione forzata, dica il CTU

1. Quale sia all'attualità il valore dei beni oggetto di esecuzione;

2. Verifichi altresì la possibilità di dividere i beni in natura nel rispetto delle quote spettanti a ciascun dividente,

3. Verifichi altresì la possibilità di estrapolare la quota spettante al debitore pignorato.

4. In ipotesi di non divisibilità dei beni determini il valore di mercato della quota spettante al debitore esecutato

Parti in causa,

- Debitore Esecutato:

Omissis , "società debitrice- CANCELLATA, NON ATTIVA.

- Terzi datori di ipoteca:

sig.ra Omissis (deceduta in data 09.09.2007, eredi gli 8 figli viventi e gli eredi del figlio deceduto Omissis),

Omissis (deceduto in data 26.02.2001, eredi i 5 figli ed il coniuge), Omissis, Omissis, Omissis, Omissis;

- i restanti comproprietari, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis.

- Creditore procedente. Banco di Sardegna S.p.A., rappresentato dall'Avv. Lorenzo Giuffrida di Sassari (SS);

- Creditore intervenuto: Omissis S.p.A, rappresentato dall'Avv. Rino Seu di Olbia (SS);

2.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO, PRECISAZIONI E FASI PROCEDURALI

A seguito dell'incarico ricevuto, si è provveduto a prendere visione e consultazione del fascicolo, relativo alla procedura n° 2064/2015, oltre i fascicoli di parte, andando poi ad integrare la documentazione tecnico-amministrativa necessaria per avere maggiori dettagli e chiarimenti utili a definire l'incarico peritale, così come presente negli allegati specifici.

Si comunicava a tutte le parti in causa, l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo in sito, tramite invio di missiva AR in data 24.04.2018, oltre comunicazione pec al creditore procedente ed al creditore intervenuto, presso i propri legali, (allegato B).

Alla data di sopralluogo fissata per il 14.06.2018 risultava unicamente presente in sito, il sig. Omissis, debitore esecutato, "terzo datore di ipoteca", nonché socio della " Omissis", società



che all'attualità risulta cancellata, (vedi allegato B), nessun altro è intervenuto al sopralluogo in pari data, né alla data successiva, tantomeno nessuno ha dato riscontro alle missive inviate dallo scrivente CTU, ai restanti soci della società sopra citata, nonché ai "terzi datori di ipoteca", ed infine ai restanti comproprietari gli immobili oggetto di pignoramento.

Si precisa quanto segue:

- la società " Omissis", all'attualità risulta essere CANCELLATA, NON ATTIVA, (allegato B);
- il Dott. Omissis, liquidatore ed amministratore delegato della società, all'attualità non ha più nessun incarico in merito;
- il sig. Omissis, come evidenziato ed espresso al momento del sopralluogo, risulta essere presente in sito, nella veste e qualità di "custode", in forza di un provvedimento del Giudice di Pace di Buddusò (SS) del 26.09.2009, presente in allegato B.

Tutto ciò premesso, considerata l'importante dimensione strutturale dei fabbricati presenti ed oggetto di accertamento peritale, lo scrivente CTU ha avuto necessità di effettuare un successivo sopralluogo in data 27.06.2018 (all. B).

3.

### ANALISI CARTOGRAFICA , CATASTALE ed IPOTECARIA

Gli immobili oggetto di accertamento documentale e peritale, risultano essere localizzati interamente in agro del Comune di Alà dei Sardi (SS), ed hanno i seguenti riferimenti urbanistici, cartografici e catastali:

- COMUNE DI ALA' DEI SARDI (SS) - Zona E, reg. Gianna Lara, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (all. E)
- Tavoletta I.G.M. 462 Sez.III -PIRAS- Scala 1:25.000 ( All. A);
- Estratto da Planimetria catastale, Comune di Alà dei Sardi (SS)
- al NCT foglio 27, part.IIa 4;
- al NCT, foglio 27 part.IIa 12 e fabbricati rurali sovrastanti distinti al nct fg. 27 part.IIa 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143 e 144;
- al NCT, foglio 27 part.IIa 104 e fabbricati rurali sovrastanti distinti al nct fg. 27 part.IIa 145, 146, 147, 148, 149 e 150.
- Visure Storiche dei terreni agricoli come in appresso descritti e dei relativi fabbricati rurali edificati sui medesimi (All. A)



DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		
N.C.E.U. N.C.T.	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe/ Categoria	Superficie (ha-are-ca)- Consistenza
N.C.T.	27	4			Pascolo, 4	00.31.40
"	"	"			Pascolo Arb. 3	01.28.60
Totale						01.60.00
N.C.T.	27	12			Pascolo, 3	03.63.90
Su cui insistono i seguenti fabbricati rurali, censiti con Mod. 26 del 26542 del						
N.C.T.	27	137			Fabbricato Rurale	00.00.12
N.C.T.	27	138			Fabbricato Rurale	00.00.05
N.C.T.	27	139			Fabbricato Rurale	00.00.55
N.C.T.	27	140			Fabbricato Rurale	00.00.10
N.C.T.	27	141			Fabbricato Rurale	00.01.00
N.C.T.	27	142			Fabbricato Rurale	00.03.51
N.C.T.	27	143			Fabbricato Rurale	00.03.51
N.C.T.	27	144			Fabbricato Rurale	00.00.42
Su cui insistono i seguenti fabbricati rurali, censiti con Mod. 26 n. 26542						
N.C.T.	27	145			Fabbricato Rurale	00.00.46
N.C.T.	27	146			Fabbricato Rurale	00.04.36
N.C.T.	27	147			Fabbricato Rurale	00.07.09
N.C.T.	27	148			Fabbricato Rurale	00.03.51
N.C.T.	27	149			Fabbricato Rurale	00.03.51
N.C.T.	27	150			Fabbricato Rurale	00.03.51



Estratto da documentazione fotografica, rappresentazione FR su base ortofoto



- ➔ S.P. 24 Accesso
- ➔ Unico accesso al compendio, insistente su terreno di terzi, vedi perizia
- Limiti catastali
- Servitù di passaggio su terreno intercluso del...

Gli immobili di cui sopra descritti, identificano terreni agricoli e fabbricati rurali, a costituire una "azienda agricola ad indirizzo avicolo", all'attualità in completo stato di abbandono e NON attiva, localizzata in località GIANNA LARA, agro di Alà dei Sardi (SS), vi si accede come segue:

- partendo dall'abitato di Alà dei Sardi si prende per la direzione Padru, si percorrono per circa 4,50 km sulla SS389, arrivati poi alla SP 24, la stessa si percorre per 1,00 km circa e subito a sinistra si arriva all'accesso al lotto.

Si precisa in questo paragrafo che per accedere ai terreni agricoli oggetto di pignoramento ed ai relativi fabbricati, bisogna percorrere una viabilità rurale, che insiste catastalmente su terreni di terzi, estranei alla procedura in oggetto, nello specifico al NCT fg. 27 particelle 102 e 87, (all. A vax dimostrativa), si precisa che nel fascicolo della procedura, è presente agli atti una "scrittura privata non registrata", con la quale i proprietari legittimi dei terreni, su cui insiste la strada di accesso al compendio, si accordavano con i debitori esecutati, per la vendita della superficie della medesima strada, ad una cifra stabilita e precisa, si ribadisce che tale scrittura privata all'attualità NON risulta essere trascritta presso gli uffici preposti, in ragione di quanto sopra, l'accesso all'intero compendio agricolo risulta all'attualità da definire e regolarizzare a livello documentale e catastale.

Si precisa ancora che, a livello catastale i fabbricati rurali sono stati inseriti in mappa attraverso la redazione del mod. 26 n. 26542, ossia esclusivo ed unico censimento al catasto terreni; in ragione di questo, la disamina dell'estratto di mappa, fa agevolmente cogliere la presenza della simbologia: < >, simbolo grafico inserito nella particella dai tecnici dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, per evidenziare e far denotare la presenza di una anomalia catastale da REGOLARIZZARE, ossia:

- Obbligo di "censimento al catasto urbano", per i fabbricati presenti al solo catasto terreni, come indicato nel D.L. 06/12/2011, n. 201, comma 14-ter dell'art. 13.

Nello specifico la normativa sopracitata, impone ai proprietari di fabbricati NON censiti al catasto urbano, di regolarizzare tale posizione, obbligandoli all'accatastamento dei medesimi, ossia all'inserimento in mappa catastale, nel caso questo non fosse presente, ed al propedeutico censimento al catasto urbano, attraverso la redazione di planimetria di unità immobiliare urbana, specifica per ogni corpo di fabbrica, attraverso la quale si attribuiscono destinazioni d'uso e rendite catastali.

Nel caso in cui i proprietari o aventi causa, non adempiano a quanto sopra disposto, gli uffici di competenza hanno facoltà di erogare sanzioni, more ed interessi, oltre imporre l'obbligo della regolarizzazione.

Quanto sopra risulta valido anche per i fabbricati rurali censiti esclusivamente al catasto terreni e non censito al catasto urbano, come la fattispecie dei fabbricati oggetto della presente relazione, per gli stessi infatti bisognerebbe procedere catastalmente come segue:

- predisporre e depositare il Tipo mappale, verificare il corretto inserimento dei fabbricati già presenti in mappa;
- predisporre e depositare documento Docfa, con redazione di planimetrie di unità immobiliare specifiche e predisposizione di rendita presunta.

La procedura di cui sopra esposta risulta essere obbligatoria per i fabbricati in oggetto, le scadenze imposte dalla normativa, risultano all'attualità abbondantemente superate, si specifica che nella



valutazione economica dei corpi di fabbrica si è tenuto conto di tale difformità, decurtando il costo per la difformità catastale.

In ragione di quanto esposto, per verificare eventuali procedure tecnico-amministrative in corso, eventuali applicazione di sanzioni o simili, lo scrivente ha provveduto in data 29.05.2018 a presentare istanza, presso gli Uffici dell'Agenzia di Sassari, Servizio Catastale, ottenendo il seguente riscontro:

" con la presente si informa che dai controlli effettuati a oggi nella banca dati, non risultano degli accertamenti in corso per quanto riguarda i fabbricati mai dichiarati e fabbricati rurali, ma tutti i fabbricati ancora inseriti come rurali devono essere accatastati (all. A.)

Si precisa ancora che a livello catastale le visure non sono allineate all'attualità con le ditte intestatarie, bisognerebbe predisporre gli atti necessari alla volturazione, come indicato nelle dichiarazioni di successione, presenti nella documentazione ipotecaria di cui all'allegato B, a cui si rimanda per la consultazione.

4.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI

Nel presente paragrafo si effettuerà una descrizione particolareggiata, dei beni oggetto di accertamento peritale, al fine di potere cogliere ogni aspetto, per una mirata e precisa valutazione estimativa.

1. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. al Fg. 27 part. 4, Terreno agricolo

Il bene in oggetto risulta essere un terreno agricolo "intercluso", con esclusivo passaggio carrabile e pedonale garantito, percorrendo la particella 12, oggetto di procedura, previo transito dalla viabilità rurale di tipo privato posta su terreno di terzi (vedi all.A).

Il terreno risulta essere acclive con pendenze importanti, comprese tra un 20% e 35%, costituito da roccia madre affiorante, della tipologia effusive acide, granitico, con componente arboree tipica della macchia mediterranea, sono presenti alberature di quercia da sughero (*quercus suber*), alcuni esemplari di olivastro (*Olea europaea L.var.sylvestris*), piante di ginepro (*Juniperus L.*) ed un sottobosco alquanto fitto ed intricato di cisto (*cistus L.*) corbezzolo (*Arbutus unedo L.*), oltre essenze della macchia mediterranea. La destinazione d'uso agronomica principale risulta essere esclusivamente quella di tipo paesaggistico-naturalistico, oltre che forestale per le essenze vegetali su di esso presenti. Risultano presenti in sito ben definiti confini, costituiti da muratura in pietrame.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Terreno agricolo/pascolo arborato, altamente infittito	16.000,00	pascolo arborato e cespugliato incolto e non gestito	100
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 16.000,00 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale =16.000,00 mq pari a 1,6 ha			





## 2. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. al Fg. 27 part. 12, Terreno agricolo

Terreno agricolo con accesso esclusivo da viabilità privata su terreno di terzi, come descritto in premessa, sul quale insistono n. 8 fabbricati rurali in appresso descritti.

Il terreno risulta essere un pascolo arborato costituito da alberature di quercia da sughero (*quercus suber*) in buono stato fito-vegetativo, in fase di maturazione della corteccia subericola, ed alcune piante già decorticate.

Il substrato geologico risulta essere costituito da roccia effusiva acida, granito, con fronte pedologico lavorabile costituito da sabbie ottenute dalla degradazione della componente granitica, i franchi di lavorazione sono molto ridotti nella parte acclive, andando ad aumentare nella parte del terreno che degrada verso il fondovalle, area limitrofa al "rio sos cunzadeddos". L'intero terreno risulta essere di tipo collinare con medie pendenze, che si accentuano nella parte attigua alla particella 4, sopra esposta, degradando verso il fondovalle con superfici mediamente pianeggianti.

La destinazione esclusiva agronomica risulta essere di tipo naturalistico-paesaggistico, boschivo con possibilità di pascolo arborato, in virtù dell'età delle alberature di quercia presenti, tali per cui gli animali al pascolo non possono arrecare nessun danno.

Si evidenzia su tale terreno la presenza di una servitù di passaggio a favore del sig. Omissis, come da verbale accesso n.1 (all. B). In sito i confini sono ben definiti da muratura in pietrame a secco, meno definiti sul confine in aderenza al rio sos cunzadeddos, non risulta identificato in sito il confine catastale con la particella 104, da definire con l'ausilio di tecnico e strumentazione gps.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Terreno agricolo/pascolo arborato	36.390,00	sufficiente	100
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 36.390,00 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale =36.390,00 mq pari a 3,6390 ha			

## 3. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. al Fg. 27 part. 104, Terreno agricolo

Terreno agricolo con accesso esclusivo da viabilità privata su terreno di terzi, come descritto in premessa, e ulteriore transito sulla particella 12 di cui sopra descritta, attigua alla presente.

Il terreno risulta essere un pascolo con giacitura sub-pianeggiante con sovrastanti fabbricati aziendali, il substrato geologico risulta essere costituito da roccia effusiva acida, granito, con un buon fronte pedologico lavorabile costituito da sabbie ottenute dalla degradazione della componente granitica, i franchi di lavorazione sono buoni su tutta l'intera superficie, ma la presenza di fabbricati ostacola gestione del terreno se non ad esclusivo uso agronomico "pascolo", sono presenti alcune alberature sparse di quercia da sughero (*quercus suber*). In sito i confini sono ben definiti da muratura in pietrame a secco, meno definiti sul confine in aderenza al rio sos cunzadeddos, non risulta identificato in sito il confine catastale con la particella 104, da definire con l'ausilio di tecnico e strumentazione gps.



Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Terreno agricolo/pascolo	13.656,00	buono	100
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 13.656,00			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale =13.656,00 mq pari a 1,3656 ha			

4. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. Fabbricato rurale Fg. 27 part. 137 e 138, "locale depuratore idrico, acque reflue ex macello avicolo"

Il fabbricato in oggetto risulta formare nel suo insieme un "sistema di depurazione acque reflue, provenienti dalle lavorazioni eseguite nel locale ad uso macello aziendale, è costituito da vasche di decantazione, accumulo e ossigenazione, con annesso corpo di fabbrica adibito a "locale tecnico", alloggiamento motori.

La struttura delle vasche di accumulo/depurazione e della torre di ossigenazione, come rappresentati nell'allegato E, risultano in parte interrati e in parte fuori terra, costituiti come in appresso:

- verosimilmente fondazione del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura di contenimento ed elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo;
- intonacatura esterna ed interna, quest'ultima compatibile con la perfetta sigillatura contro fuoriuscita di liquidi;
- per il locale tecnico, oltre quello citato per le vasche, si può indicare la presenza di un solaio inclinato del tipo in laterizio e calcestruzzo armato, con sovrastante pannelli ondulati del tipo "eternit-amianto", materiale bandito dalla commercializzazione e vendita per gli effetti dannosi sulla salute umana;
- presenza di tubazioni idriche e dotazioni di impiantistica elettrica in totale abbandono e disuso, si ipotizza un plausibile deterioramento tecnico e strutturale,

La struttura allo stato di fatto risulta in completo abbandono, sono evidenti sulla stessa segni del degrado strutturale e la necessità di forti interventi di manutenzione straordinaria, in primis la bonifica del manto di copertura in fibre di amianto e poi il completo adeguamento alla normativa attuale che regola gli scarichi di acque reflue, nel caso ipotetico che l'azienda agricola possa essere riattivata e condotta a nuova gestione.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
vasche di decantazione e depurazione	24,00+15,00+2,00	Insufficiente/ abbandonate	100
Locale tecnico/cabina motori	7,00	"	"
Torre di decantazione	5,00	"	"
TOTALE SUPERFICIE (interna e esterna) = 53,00 mq			



5. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. Fabbricato rurale Fg. 27 part. 139, "locale gruppo elettrogeni"

Il corpo di fabbrica in oggetto risulta essere così costituito:

- verosimilmente fondazione del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura in elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo;
- intonacatura esterna ed interna, con sovrastante messa in opera di idropittura;
- manto di copertura costituito da pannelli ondulati del tipo "eternit-amianto", materiale bandito dalla commercializzazione e vendita per gli effetti dannosi sulla salute umana, sorretto da orditura primaria e secondaria in travi IPE in ferro non verniciato;
- presenza all'interno della struttura di impiantistica elettrica, in stato di abbandono, se ne riserva la regolare funzionalità;
- presenza di infissi esterni, porta di accesso in ferro verniciato e finestre con intelaiatura in ferro verniciato e vetro in stato di forte degrado, da sostituire.

La struttura si ribadisce è in stato di disuso ed abbandono, infissi divelti e rotti, manto di copertura lesionato, la struttura è stata concepita per alloggiare al suo interno i "gruppi/motori elettrogeni" alimentati a gasolio, necessari per fornire ed alimentare l'intera azienda agricola di corrente elettrica, in disuso con il tempo, a seguito del collegamento da gestore elettrico nazionale, come presente in sito, si riserva l'attuale collegamento e/o un eventuale distacco a seguito di more o mancati pagamenti.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
Locale gruppo elettrogeno	47,00	Insufficiente/ abbandonato	100
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 47,00 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale del P.T.= 54,00 mq			

6. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. Fabbricato rurale Fg. 27 part. 140 e 145, "locale magazzino"

Il presente corpo di fabbrica identifica allo stato di fatto un locale magazzino, senza nessuna separazione fisica tra le due particelle, ma esclusivamente distinto con due numerazioni di mappa a livello catastale, verosimilmente in ragione del fatto che, la dividente tra le particelle 12 e 104, attraversa in modo trasversale lo stesso magazzino, costituendo così al momento dell'identificazione catastale due esclusive particelle, ossia la part.lla 140 e 145, tale dividente non materializzata in sito.

Nel presente paragrafo si descriverà l'interezza del corpo di fabbrica, ossia le due particelle costituenti, nello specifico:

- fondazione verosimilmente del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura in elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo;
- intonacatura esterna ed interna, con sovrastante messa in opera di idropittura;
- muratura interna di tramezzo in elementi di laterizio forato, che sorregge una soletta piana in misto laterizio e cemento, la quale separa l'intero magazzino in due aree, tale separazione fisica identifica una difformità edilizia non autorizzata.



- manto di copertura costituito da pannelli ondulati del tipo "eternit-amianto", materiale bandito dalla commercializzazione e vendita per gli effetti sulla salute umana, sorretto da orditura primaria e secondaria in travi di legno;
- presenza all'interno della struttura di impiantistica elettrica, in stato di abbandono, se ne riserva la regolare funzionalità;
- presenza di infissi esterni, porta di accesso in ferro zincato della tipologia "serranda a rullo", finestre con intelaiatura in ferro verniciato e alcune deteriorate, da sostituire.

La struttura è in stato di disuso ed abbandono, infissi in parte divelti e rotti, manto di copertura fortemente lesionato e cedevole, necessita di interventi di manutenzione straordinaria ed in primis di "bonifica amianto-eternit".

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
magazzino	38,00+15,00	Insufficiente/ abbandonato	100
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 53,00 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale del P.T.= 61,00 mq			

#### 7. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. Fabbricato rurale Fg. 27 part. 141, "casa colonica"

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato per avere come destinazione d'uso esclusiva quella "residenziale-abitativa", casa colonica e/o del custode dell'azienda agricola, risulta avere le seguenti tipologie costruttive e materiale:

- fondazioni del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura in elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo;
- . muratura di tramezzo in laterizio forato leggero;
- intonacatura esterna ed interna, con sovrastante messa in opera di idropittura;
- solaio piano in misto laterizio, con caldana in calcestruzzo armato a colmare;
- manto di copertura con tegole in coppo sardo, sorrette da soletta leggera in misto latero-cemento;
- infissi interni assenti;
- infissi esterni costituiti da finestre e porta di accesso in alluminio con vetri singoli, non a tenuta termoacustica, elementi oscuranti per finestre, presenza di persiane in alluminio in sufficiente stato d'uso;
- presenza di servizio igienico dotato di sanitari a corredo, se ne riserva la funzionalità, si nota il forte degrado ed abbandono e l'eventuale occlusione delle tubature idriche di adduzione e di scarico reflui;
- presenza di impianto elettrico sottotraccia, se ne riserva al funzionalità;
- pavimentazione in mattonelle della tipologia in monocottura su tutta l'abitazione, compreso servizio igienico, con placcaggio;
- presenza di un camino interno, per riscaldamento con legna da ardere.
- presenza di cucina rivestito con placcaggio in monocottura.



La struttura allo stato attuale del sopralluogo risultava in totale abbandono e disuso, sono visibili forti segni di infiltrazione di umidità da risalita capillare a carico della muratura portante a livello di fondazioni, sono presenti lesioni sulla struttura portante per eventuali assestamenti statici, sarebbero necessari ulteriori indagini strumentali.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
Ingresso veranda	8,00	sufficiente/ abbandonato	25
camera	28,00	sufficiente/ abbandonato	100
camera	20,00	sufficiente/ abbandonato	"
camera	15,50	sufficiente/ abbandonato	"
w.c.	6,00	sufficiente/ abbandonato	"
Disimpegno	4,50	sufficiente/ abbandonato	"
cucina	8,50	sufficiente/ abbandonato	"
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (interna ed esterna) = 90,50 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale del P.T.= 99,00 mq			

8. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. Fabbricati rurali Fg. 27 part. 142, 143, 148, 149 e 150 "capannoni allevamento polli"

Le strutture edilizie in oggetto sono raggruppate, analizzate e discusse in modo univoco nel presente paragrafo, in ragione del fatto che sono simili in forma, dimensione, materiali e destinazione d'uso, differiscono esclusivamente per la dislocazione all'interno del compendio agricolo e della particelle su cui sono state edificate, nello specifico:

- gli F.R. distinti alla part.Ile 143 e 142 sono edificati su part.Ila 12, terreno agricolo;
- gli F.R. distinti con le part.Ile 148, 149 e 150, sono edificati su part.Ila 104, terreno agricolo.

In ragione di quanto sopra esposto, si può descrivere in modo dettagliato la struttura edilizia, i materiali utilizzati e la tipologia costruttiva, ossia:

- fondazioni del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura in elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo;
- intonacatura esterna ed interna al civile, con sovrastante messa in opera di idropittura;
- massetto interno in calcestruzzo, con rete elettrosaldata;
- predisposizione di travi IPE su muratura in blocchi di calcestruzzo, ancorate alla fondazione in calcestruzzo con piastre e tirafondi in ferro zincato, per dare ancoraggio verticale alla struttura orizzontale di carpenteria metallica della copertura;
- orditura primaria costituita da elementi di carpenteria metallica, costituiti da travi in ferro zincato del tipo tralicciato a formare delle capriate che descrivo le due falde inclinate del capannone; le capriate sono collegate tra di loro da correntini del tipo omega, in ferro zincato su cui si ancorano i tirafondi, necessari



per dare supporto ai pannelli di eternit-amianto, le travi tralicciate poggiano sulle travi IPE di tipo verticale sopra descritte;

- manto di copertura costituito da pannelli ondulati in "eternit-amianto" da bonificare, come da normativa vigente, ancorati su orditura in ferro zincato sopra descritta;
- struttura interna alla copertura, costituita da pannelli grecati in eternit-amianto, accoppiati con materiale isolante, "lana di vetro", il tutto ancorato con tirafondi e correntini in ferro zincato alla struttura di carpenteria metallica portante, travi e correntini sovrastanti, tale struttura risultava essere la coibentazione del capannone, necessaria per regolare la temperatura interna, necessaria ad un ottimale ambiente per gli animali in allevamento.
- presenza di impianto elettrico, a canaletta esterna, verosimilmente non più funzionante, la mancata manutenzione, lo stato di abbandono e l'azione dei roditori, hanno completamente compromesso lo stesso;
- presenza di strutture in ferro e plastica per l'alimentazione e allevamento dei polli da carne, completamente abbandonate e non funzionali;
- infissi esterni costituiti come segue, finestre esterne formate da elementi basculanti singoli in vetro, alcuni divelti, danneggiati, in alcuni casi assenti, completamente in stato di abbandono; porte e portoni di accesso locali costituiti da intelaiatura in alluminio/ferro, con pannelli sandwich in alluminio e lana di vetro, ovvero pannelli in ferro, molti infissi risultano divelti, non presenti e in stato di assoluto abbandono.

Le strutture nel loro complesso risultano in totale stato di abbandono, come tutta l'azienda agricola, al loro interno è presente l'impianto e la caldaia a gas per la climatizzazione invernale, oltre una climatizzazione estiva "pad-cooling", presente in alcune finestre, il tutto in completo stato di abbandono e alla totale azione di roditori e animali che possono liberamente accedervi, non funzionante all'attualità da rimuovere. Il manto di copertura risulta essere lesionato, nei punti visibili dall'interno, la struttura coibentante sta cedendo sui supporti che la sorreggono e alcune lastre risultano divelte a terra nel capannone, si nota il materiale isolante, verosimilmente "lana di vetro" in forte stato di degrado e deterioramento.

I capannoni sono gestiti in parte dal sig. Omissis che li utilizza per deposito foraggi e ricovero animali.

Si consiglia di evitare l'uso delle medesime strutture, da parte di persone e animali, previa verifica della stabilità dei pannelli isolanti, in alcuni aree largamente cedevoli.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
locale caldaia	36,00	Insufficiente/ abbandonato	100
area allevamento polli	312,00	Insufficiente/ abbandonato	"
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (interna ed esterna) = 348,00 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale del P.T.= 372,00 mq			



9. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. Fabbricati rurali Fg. 27 part. 146, "capannone allevamento galline ovaiole"

Il corpo di fabbrica è stato realizzato per l'allevamento delle galline ovaiole, al suo interno trovano ancora posto le strutture in ferro, "gabbie di allevamento", dove venivano allevate le galline ovaiole in c,d, "batteria", i macchinari per la raccolta ed il confezionamento delle uova, le strutture per la raccolta della pollina, ogni altra dotazione tecnica necessaria al funzionamento della struttura, il tutto allo stato del sopralluogo in totale abbandono e forte degrado.

La struttura edile, i materiali e le tipologie costruttive risultano essere i seguenti:

- fondazioni del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura in elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo;
- intonacatura esterna ed interna al civile, con sovrastante messa in opera di idropittura;
- massetto in calcestruzzo come pavimentazione delle zone di allevamento;
- predisposizione di travi IPE su muratura in blocchi di calcestruzzo, ancorate alla fondazione in calcestruzzo con predisposizione di piastre e tirafondi, per dare ancoraggio alla struttura di carpenteria metallica della copertura;
- orditura primaria costituita da elementi di carpenteria metallica, costituiti da travi in ferro zincato del tipo tralicciato a formare delle capriate che descrivono le due falde inclinate del capannone; le capriate sono collegate tra di loro da correntini del tipo omega, in ferro zincato su cui si ancorano i tirafondi, necessari per dare supporto ai pannelli di eternit-amianto, le travi tralicciate poggiano sulle travi IPE di tipo verticale sopra descritte;
- manto di copertura costituito da pannelli ondulati in "eternit-amianto" da bonificare, come da normativa vigente, ancorati su orditura in ferro zincato sopra descritta;
- struttura interna alla copertura, costituita da pannelli grecati in eternit-amianto, accoppiati con materiale isolante, "lana di vetro", il tutto ancorato con tirafondi e correntini in ferro zincato alla struttura di carpenteria metallica portante, travi e correntini sovrastanti, tale struttura risultava essere la coibentazione del capannone, necessaria per regolare la temperatura interna, necessaria ad un ottimale ambiente per gli animali in allevamento.
- presenza di impianto elettrico, a canaletta esterna, si ipotizza in buona sostanza non più funzionante, la mancata manutenzione, lo stato di abbandono e l'azione dei roditori, hanno completamente compromesso lo stesso;
- presenza di strutture in ferro e plastica allevamento galline ovaiole, nastri per recupero uova, confezionamento delle stesse;
- infissi esterni costituiti come segue, finestre esterne formate da elementi basculanti singoli in vetro, alcuni divelti, danneggiati, in alcuni casi assenti, completamente in stato di abbandono; porte e portoni di accesso locali costituiti da intelaiatura in alluminio/ferro, con pannelli sandwich in alluminio e lana di vetro, ovvero pannelli in ferro, molti infissi risultano divelti, non presenti e in stato di assoluto abbandono.
- locale confezionamento predisposto con pavimentazione e placcaggio costituito da mattonelle in monocottura, si notano ampie aree con mattonelle scollate, rotte e assenti, la situazione risulta la



medesima per i servizi igienici annessi ed il locale magazzini adiacente, l'abbandono è evidente dalla consultazione dell'elaborato fotografico.

Struttura completamente abbandonata, colonizzata da roditori e altri animali selvatici che la degradano giorno dopo giorno, trovando facile accesso dalle aperture divelte, il manto di copertura risulta cedevole in alcune zone, e assente in altre per crolli succedutesi nel tempo, si consiglia di evitare l'ingresso di persone e animali.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
area allevamento galline ovaiole	160,00+160,00	Insufficiente/abbandonato	100
area confezionamento uova	58,00	Insufficiente/abbandonato	"
w.c. e antibagno	5,00	Insufficiente/abbandonato	"
magazzino	11,00	Insufficiente/abbandonato	"
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 394,00 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale del P.T. = 432,00 mq			

#### 10. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. Fabbricati rurali Fg. 27 part. 147 "macello avicolo"

Il corpo di fabbrica è stato realizzato per la macellazione dei polli da carne allevati in azienda, struttura allo stato attuale in totale abbandono, al suo interno si trova ancora posizionata la dotazione strutturale necessaria per la macellazione, "linea macellazione polli", sono presenti vari contenitori in acciaio inox e dotazioni di varia tipologia, sono presenti delle celle frigo, il tutto in completo abbandono e colonizzato da roditori e animali selvatici.

La struttura edile, i materiali e le tipologie costruttive risultano essere:

- fondazioni del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura in elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo;
- intonacatura esterna ed interna al civile, con sovrastante messa in opera di idropittura;
- massetto in calcestruzzo come pavimentazione, con strato di materiale idrorepellente, guaina liquida, per consentire, all'epoca, facili lavaggi e sanificazione dei locali;
- predisposizione di travi IPE su muratura in blocchi di calcestruzzo, ancorate alla fondazione in calcestruzzo con predisposizione di piastre e tirafondi, per dare ancoraggio alla struttura di carpenteria metallica della copertura;
- orditura primaria costituita da elementi di carpenteria metallica, costituiti da travi in ferro zincato del tipo tralicciato a formare delle capriate che descrivono le due falde inclinate del capannone; le capriate sono collegate tra di loro da correntini del tipo omega, in ferro zincato su cui si ancorano i tirafondi, necessari per dare supporto ai pannelli di eternit-amianto, le travi tralicciate poggiano sulle travi IPE di tipo verticale sopra descritte;





- manto di copertura costituito da pannelli ondulati in "eternit-amianto" da bonificare come da normativa vigente, ancorati su orditura in ferro zincato sopra descritta;
  - struttura interna alla copertura, costituita da pannelli grecati in eternit-amianto, accoppiati con materiale isolante, "lana di vetro", il tutto ancorato con tirafondi e correntini in ferro zincato alla struttura di carpenteria metallica portante, travi e correntini sovrastanti, tale struttura risultava essere la coibentazione del capannone, necessaria per regolare la temperatura interna.
  - presenza di impianto elettrico, a canaletta esterna, si ipotizza verosimilmente non più funzionante, la mancata manutenzione, lo stato di abbandono e l'azione dei roditori, hanno completamente compromesso lo stesso;
  - presenza di strutture amovibili a descrivere la c.d. "linea di macellazione";
  - presenza di area spogliatoi e annessi servizi igienici per gli addetti, in completo stato di abbandono e con importanti danneggiamenti strutturali, pavimentazione e placcaggi divelti, scollati, sanitari totalmente danneggiati, forte colonizzazione di roditori verosimilmente arrivati in sito dalle tubazioni di scarico acque reflue e fognature, nonché dalle aperture completamente divelte;
  - pavimentazione placcaggio in monocottura su locali igienici, area confezionamento e area macellazione, in totale abbandono, deteriorati, scollati e cedevoli.
  - infissi esterni costituiti come segue, finestre esterne formate da elementi verosimilmente in plastica, alcuni divelti, danneggiati, in alcuni casi assenti, completamente in stato di abbandono; porte e portoni di accesso locali costituiti da intelaiatura in alluminio/ferro, con pannelli sandwich in alluminio e lana di vetro, ovvero pannelli in ferro, molti infissi risultano divelti, non presenti.
- Struttura completamente abbandonata, colonizzata da roditori e altri animali selvatici che la degradano giorno dopo giorno, il manto di copertura risulta cedevole in alcune zone, e assente in altre per crolli succedutesi nel tempo, si consiglia di evitare l'ingresso di persone e animali.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
area confezionamento e celle frigo	197,00	Insufficiente/abbandonato	100
area linea macello	155,00+55,00+55,00	Insufficiente/abbandonato	"
magazzino	10,00+18,00+31,00+7,00	Insufficiente/abbandonato	"
spogliatoio - w.c.	9,50+9,50	Insufficiente/abbandonato	"
area veterinario	17,00	Insufficiente/abbandonato	"
uffici	22,50	Insufficiente/abbandonato	"
disimpegno	15,00	Insufficiente/abbandonato	"
tettoia esterna	51,00	Insufficiente/abbandonato	25
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (interna ed esterna)= 652,50 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale del P. T. = 670,00 mq			



11. Alà dei Sardi (SS) al N.C.T. Fabbricati rurali Fg. 27 part. 144, "torre idrica/deposito idrico"

Il corpo di fabbrica è stato realizzato come "deposito idrico", o meglio al suo interno trovano alloggio dei serbatoi di forma rettangolare in eternit-amianto, collegati ai capannoni di allevamento galline ovaiole e polli, per l'alimentazione idrica degli animali in allevamento, sono presenti altresì tutte le tubazioni in "plastica pead", oltre dotazioni per l'accumulo dell'acqua e la mandata ai punti di utilizzo.

Il fabbricato risulta essere costituito da tre piani fuori terra, nello specifico:

- fondazioni del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura in elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo;
- massetto in calcestruzzo come pavimentazione;
- solaio piano costituito da elementi in laterizio con sovrastante caldana in calcestruzzo a colmare, che dividono i piani e costituisce anche copertura per il secondo e ultimo piano.

La struttura risulta essere molto semplice, non ha nessuna dotazione particolare, è in stato di abbandono e presenta un forte degrado e compromissione degli elementi costitutivi di tipo orizzontale, "solai piani", in ragione di forti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, ma in modo marcato ed incisivo da infiltrazioni di acqua derivanti da perdite continue e perduranti sull'impianto idrico di accumulo dei serbatoi idrici su di essa presenti; si notano forti segni di rigonfiamenti e danneggiamento strutturale sono evidenti dalla verifica dell'elaborato fotografico a cui si rimanda.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
Locale deposito idrico	29,00	Insufficiente/ abbandonato	100
Piano primo			
Locale deposito idrico	29,00	Insufficiente/ abbandonato	100
Piano secondo			
Locale deposito idrico	29,00	Insufficiente/ abbandonato	100
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 87,00 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale del P.T, P.1 e P.2 = 114,00 mq			

12. Alà dei Sardi (SS) concimaia, (corpo di fabbrica non censito catastalmente come da normativa vigente)

Struttura edile a costituire la concimaia, area di stazionamento programmato della pollina per il successivo smaltimento in campo, manufatto semplice e funzionale all'azienda agricola, costituito da:

- fondazioni del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura in elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo, posto esclusivamente sui due lati maggiori;
- massetto in calcestruzzo come pavimentazione.

Struttura in buono stato d'uso, caratterizzata dalle seguenti superfici:



Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
concimaia	146,00	buono/ abbandonato	100
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 146,00 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale = 158,00 mq			

13. Alà dei Sardi (SS) serbatoio idrico seminterrato, (corpo di fabbrica non censito catastalmente come da normativa vigente)

Struttura edile a costituire un serbatoio idrico seminterrato, risulta essere una riserva idrica per l'intera azienda agricola, costituito da:

- fondazioni del tipo continuo in calcestruzzo armato;
- muratura in elevazione in blocchi pesanti di calcestruzzo, con sigillatura dei giunti all'acqua;
- copertura costituita da travi prefabbricate in calcestruzzo armato, della tipologia a T;
- pozzetto di ispezione, e tubatura idrica di collegamento.

La struttura al momento del sopralluogo risultava essere utilizzata per la funzione di riserva idrica per la quale è stata realizzata.

Area e/o Ambiente	Superficie Calpestabile (mq)	Stato d'uso	Applicazione % (calcolo sup.comm.)
Piano terra			
Riserva idrica seminterrata	86,00	buono/ abbandonato	100
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE = 86,00 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale = 104,00 mq			

#### Calcolo e parametri delle Superfici commerciali.

Per il computo delle superficie commerciali degli immobili sopra citati, le stesse sono state ottenute tramite l'applicazione della norma UNI 10750, integrato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e ss.mm.ii., il quale sviluppa criteri di sommatorie da utilizzare, con le relative ponderazioni, in virtù delle diverse tipologie di superfici riscontrate, nello specifico:

- la somma della superficie coperta calpestabile interna, incrementata della quota unitaria (100%) delle superficie occupate da pareti divisorie interne portanti e non, sommando il 50,00% delle superficie occupate da pareti portanti perimetrali con i confinanti;
- le superficie coperte calpestabili esterne, veranda/ingresso di accesso all'abitazione e tettoia adiacente locale macello, verrà applicato un fattore di correzione pari al 25,00%.

La sommatoria di quanto sopra, definirà la "Superficie Commerciale Totale", parametro di utilizzo quale moltiplicatore sul valore di vendita unitario(€/mq)come indicato e ottenuto nel paragrafo "Stima e metodo estimativo".



## SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Per rispondere con precisione e definire quanto relazionato di seguito, è stato richiesto "accesso agli atti amministrativi", presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alà dei Sardi (SS), in data 26.04.2018, ottenendo la consultazione della documentazione agli atti, in data 27.06.2018.

Ancora per definire la zona urbanistica di intervento, in cui sono localizzati i fabbricati rurali ed i terreni agricoli si è richiesto il "certificato di destinazione urbanistica", che indica limiti, norme e vincoli urbanistici presenti nel sito di intervento richiesto.

A. URBANISTICA:

Certificato di destinazione urbanistica del 08.05.2018 al prot. 2106, indica come zona Urbanistica di riferimento, ZONA E, Agricola, con le prescrizioni riportate, a cui si rimanda all'allegato D, per la consultazione.

B. EDILIZIA.

L'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Alà dei Sardi, ha fatto verificare al CTU la cronistoria edilizia degli immobili in oggetto, oltre la loro regolarità, nello specifico:

- pratica edilizia n.78/86 del 1986, per la "realizzazione di una azienda agricola ad indirizzo avicola in località Giannalara, in agro di Alà dei Sardi (SS)";
- pratica edilizia n.81/88 del 1988, "n. 1 variante per diversa ubicazione di fabbricati relativi a realizzazione di una azienda agricola ad indirizzo avicola in località Giannalara, in agro di Alà dei Sardi (SS)";
- pratica edilizia n.113/89 del 1989, prot.4358, "n. 2 variante in corso d'opera, per la "realizzazione di una azienda agricola ad indirizzo avicola in località Giannalara, in agro di Alà dei Sardi (SS)".
- autorizzazione di abitabilità prot. 2750 del 06.07.1990;

Le pratiche edilizie di cui sopra citate sono correlate da elaborati di progetto descrittivi degli interventi edilizi compiuti, in ragione della loro consultazione si può affermare che:

- i fabbricati censiti e realizzati nei terreni oggetto di accertamento peritale risultano essere conformi ed autorizzati, e rispecchiano lo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Risulta unicamente da precisa che la realizzazione del vascone riserva idrica seminterrato e la divisione del magazzino part.IIe 140 e 145 con muratura interna, NON risultano essere stati inseriti in progetto, per cui sono difformi, opportunamente sanabile attraverso la redazione di una pratica di accertamento di conformità edilizia, effettuata da tecnico abilitato, presentata da ditte agricole, che abbiano la capacità per realizzazioni edilizie in agro, come disposto dalla normativa nazionale, regionale e comunale di riferimento. (vedi allegato D)





## QUESITO 1. VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Aspetti metodologici, tipologia di stima.

Un bene risulta essere valutato attraverso riferimenti a dati aspetti economici, la cui scelta é connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Nello specifico della stima in oggetto, si dovrà ricercare il più probabile valore di mercato, che gli immobili oggetto dell'incarico peritale, avrebbero in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di mercato alla data attuale di stima.

Nella presente relazione peritale, in considerazione dei beni oggetto di stima, del sito specifico in cui sono localizzati, della natura e tipologia dei medesimi al momento del sopralluogo, considerate le indagini tecnico-documentali eseguite, preso atto dell'ottenimento di un più razionale e attendibile valore economico-finanziario di mercato, verranno utilizzate, le risultanze economiche, ottenute dall'applicazione di due metodologie estimative, nello specifico:

-  **A.** "Stima del costo di ricostruzione a nuovo, deprezzato all'attualità", per i fabbricati rurali:  
ricerca del valore a nuovo di ricostruzione di un fabbricato simile per tipologie costruttive, attraverso la redazione di un computo metrico-estimativo e quadro economico; deprezzamento del valore ottenuto all'attualità, per riportare il fabbricato allo stato di fatto al momento del sopralluogo, con le caratteristiche tipiche ed uniche del medesimo.
-  **B.** "Stima di tipo sintetico-comparativo", da applicare ai terreni agricoli  
se in un mercato noto, un dato bene viene contrattato con determinati valori monetari, é sostenibile che un bene simile nelle stesse condizioni, immesso nel mercato, possa essere alienato allo stesso valore monetario. Attraverso l'uso e applicazione del LISTINO EXEO annualità 2018, "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli".

### A. Procedimento e valutazioni "Stima del costo di ricostruzione a nuovo, deprezzato all'attualità", per i fabbricati

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente, rappresenta la somma delle spese che, alla data attuale di stima, un'impresa edile e/o un committente dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera, attraverso un determinato processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi.

Il suddetto costo si distingue in:

-costo di ricostruzione, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

- Costi tecnici di costruzione (costi diretti); - Oneri di urbanizzazione (costi indiretti); - Oneri professionali (costi indiretti); - Costi allacciamento servizi; - Spese generali e imprevisti.

I costi analizzati e descritti sopra possono essere stimati con diversi procedimenti, quello che in questa relazione verrà utilizzato è il seguente:



- analitico: attraverso la redazione di un computo metrico estimativo, stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali.

La sommatoria dei costi così ottenuti, dovrà essere soggetta a deprezzamento, per allineare il valore del fabbricato stimato a "nuovo" al "reale fabbricato in oggetto"; il deprezzamento si applica per :

- Vetustà dell'edificio;
- Obsolescenza strutturale e impiantistica;
- Obsolescenza funzionale, stato d'uso e manutenzione;
- Localizzazione nel tessuto urbano di riferimento;
- Altri deprezzamenti tipici dello stato di fatto dell'immobile in oggetto, quali eventuali "accertamenti di conformità edilizi e/o simili, accertamenti catastali, ripristino ed interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, ecc".

Nella presente relazione peritale si è ricercato, per ogni singolo fabbricato oggetto di accertamento peritale, il valore di ricostruzione a nuovo, attraverso la redazione di un computo metrico estimativo e relativo quadro economico, utilizzando prezzi e voci di costo, presenti nel "Prezziario delle Opere Pubbliche e nel Prezziario in Agricoltura della Regione Sardegna", utilizzando come parametri dimensionali, quelli rilevati in sito al momento del sopralluogo, raffrontati con i dati documentali catastali ed edilizi, come ottenuti dagli uffici di competenza.

Il valore economico così ottenuto è stato incrementato di:

- oneri per la sicurezza nei cantieri, come da normativa vigente;
- oneri per la progettazione, direzione lavori, coordinazione sicurezza, misura e collaudi finali;
- oneri per IVA come imposto per legge;
- oneri per adempimenti catastali;
- altri oneri e/o imprevisti.

La sommatoria degli oneri esposti sopra ha identificato un valore economico di riferimento di un immobile simile per tipologia, realizzazione e dimensioni a quelli oggetto di stima, quantificato economicamente alla data attuale di stima. Per adeguare quanto ottenuto allo stato di fatto di ogni specifico immobile, si sono applicati i relativi coefficienti correttivi ponderati, nello specifico:

- Coefficiente di vetustà, obsolescenza tecnica, sulla base della Legge 392/1978 sull'equo canone, integrata con fonti di Estimo, "valore in diminuzione";
- Coefficiente di posizione, in relazione a distanza dai principali centri abitati della zona, "valore in diminuzione in relazione alla lontananza dal centro abitato di Alà dei Sardi";
- Coefficiente di uso e manutenzione, in relazione all'adeguamento strutturale-edile da compiersi sugli immobili da ripristinare a seguito del loro decadimento per abbandono o su cui intervenire a livello edilizio, "valore in diminuzione".
- eventuale Coefficiente di accertamento edilizio e/o catastale, relativo a pratiche edilizie per Accertare difformità edilizie e/o catastali, "valore in diminuzione".

La risultante delle detrazioni dei coefficienti correttivi, sul valore ottenuto da computo metrico, identifica il più probabile valore economico di mercato del cespite in oggetto, alla data attuale, in appresso verranno



indicati in linea sintetica i valori probabile economici di vendita, i relativi quadri economici di riferimento, con i computi metrici specifici, sono presenti nell'allegato F a cui si rimanda.

<b>STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO, DEPREZZATO ALL'ATTUALITÀ", PER I FABBRICATI RURALI.</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Immobile e tipologia</b>	<b>Valore di mercato</b>
1	Impianto depurazione acque reflue, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 137 e 138 (A corpo)	€ 10.000,00
2	Locale gruppi elettrogeni, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 139	€ 14.477,28
3	Magazzino, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 140 e 145	€ 19.124,99
4	Casa colonica, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 141	€ 60.367,07
5	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 142	€ 89.939,62
6	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 143	€ 89.939,62
7	Torre idrica, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 144	€ 20.612,81
8	Capannone allevamento galline ovaiole F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 146	€ 135.008,25
9	Capannone macello avicolo F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 147	€ 159.849,74
10	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 148	€ 89.939,62
11	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 149	€ 89.939,62
12	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.IIa 150	€ 89.939,62
13	Riserva idrica seminterrata (non censita catastalmente)	€ 31.620,23
14	Concimaia (non censita catastalmente)	€ 14.246,82
<b>TOTALE</b>		<b>€ 915.005,28</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>		<b>€ 915.000,00</b>

Valore di mercato fabbricati rurali, come da metodologia estimativa applicata, pari a € 915.000,00 diconsi (novecentoquindicimilaeuro/00centesimi)



**B. Stima di tipo sintetico-comparativo”, da applicare ai terreni agricoli**

Nel mercato immobiliare occorre considerare che ogni immobile gode di un proprio monopolio di posizione, in relazione a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ossia dotazioni strutturali, accessorie, stato d'uso e manutenzione, disposizione nel tessuto urbano, caratteristiche agronomiche, pedologiche e climatiche.

Diversi immobili tra loro possono essere resi assimilabili attraverso l'esame e la comparazione dei caratteri intrinseci ed estrinseci, nonché della valutazione dei c.d. comodi e scomodi ed applicazione di specifici e mirati coefficienti correttivi.

La valutazione estimativa in questo specifico caso è racchiusa dalla consultazione del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, edizioni Exeo 2018, la quale esprime la sintesi di valori economici-estimativi di riferimento, ottenute da quotazioni immobiliari della zona specifica presa in considerazione e oggetto di stima.

L'intervallo di valori espresso nel listino immobiliare, risulta necessario per definire una base di partenza definita e oggettiva, dalla quale potersi discostare in aumento o diminuzione, attraverso l'applicazione di fattori correttivi ponderati, che non sono altro che la definizione dei c.d. comodi e scomodi, specifici del bene in oggetto, ossia per esempio:

- geo-pedologia della zona; vicinanza ai centri urbani; viabilità di accesso garantita ed agevole; potenziale agronomico, possibilità di conversione meccanica; valore ambientale-naturalistico; vincoli e limitazioni urbanistiche e/o ambientali.

Le caratteristiche tipiche del terreno preso in esame, la capacità del tecnico estimatore, l'andamento del mercato immobiliare della zona di riferimento, sono tutti elementi che collaborano alla definizione del più probabile valore di compravendita, tali indicazioni sono elementi base del c.d. algoritmo di riferimento, che il listino exeo propone e consiglia per adeguare l'intervallo di valori alla specificità della quantificazione estimativa del terreno in oggetto, sulla base di quanto indicato si può relazione quanto segue.

-- Terreno agricolo Al NCT Fg. 27 Part.IIa 4 "reg. Gianna Lara".

In questa analisi si considera il valore del terreno nella sua interezza come qualità d'uso bosco/pascolo arborato-cespugliato, sempre in ragione di quanto esposto nel paragrafo descrizione.

➤ 1. Terreno agricolo, qualità d'uso agronomico "bosco ceduo e bosco misto "

Valore minimo € 2.200,00 /ha, valore massimo € 6.000,00 /ha (Tabella I452B)

Applicazione dell'algoritmo di cui esposto nei chiarimenti sopra citati.

Fertilità ottima 1 buona 0,95 discreta 0,90	Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocre 0,90	Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90	Qualità essenze Ricerca 1 Ordinaria 0,95 Scarsa 0,90	Condizione Governati 1 Degradati 0,90	Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9
---	--	---	--	---	---





il listino indica che .....per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare

Fertilità: discreta,0,90%

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona.

Giacitura: Mediocre, 0,90%

Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Accesso: Insufficiente 0,80%

Insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

In considerazione della gestione viaria e accessibilità e percorribilità sulla totalità del compendio agricolo,

Ubicazione: Buona, 0,95%

Buona - quando il terreno è ubicato nel raggio tra 5 e 10 Km dai centri abitati

Qualità essenze :Ricerca

ricercata: 1,10%- quando più del 50% delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona); Presenza di quercia da sughero (Quercus Suber L.) si e maggiorata la quotazione per l'importante valore della specie arborea

Valore del fondo applicando l'algoritmo:  $V_{fondo} = V_{max} * K1 * K2 * K3 * K4 * \dots * KN$

dove KN= coefficienti correttivi, che si ricorda sottolineare che il Listino indica, per la scheda di riferimento non esaustivi, ma passibili di aggiunte o detrazione sulla base dei fattori intrinseci ed estrinseci, e verificati con metodo "OGGETTIVO"

Per il terreno in riferimento si espone quindi quanto segue:

$€ 6.000 * 0,90 * 0,90 * 0,80 * 0,95 * 1,10 = € 4.063,00/Ha$

In ragione di quanto sopra relazionato e discusso, sulla scorta della documentazione agli atti, si definiscono i **PROBABILI VALORI DI MERCATO**, dei terreni agricoli, come in appresso:

Tipologia d'uso		Valore da algoritmo(€/ha)	Valore probabile di mercato da applicare
<u>Bosco ceduo e bosco misto</u>		€ 4.063,00	€ 4.000,00
Tipologia immobile	Valore Unitario (€/ha)	Superficie commerciale totale	Valore complessivo
<u>Terreni agricoli pascolo arborato-bosco</u>	€ 4.000,00	1,60 ha	€ 6.400,00
<b>TOTALE TERRENO</b>			<b>€ 6.400,00</b>



-- Terreno agricolo Al NCT Fg. 27 Part.IIa 12 "reg. Gianna Lara".

In questa analisi si considera il valore del terreno nella sua interezza come qualità d'uso bosco/pascolo arborato-cespugliato, sempre in ragione di quanto esposto nel paragrafo descrizione.

➤ 1. Terreno agricolo, qualità d'uso agronomico "bosco ceduo e bosco misto "

Valore minimo € 2.200,00 /ha, valore massimo € 6.000,00 /ha (Tabella I452B)

Applicazione dell'algoritmo di cui esposto nei chiarimenti sopra citati.

Fertilità ottima 1 buona 0,95 discreta 0,90	Giacitura pianeggiante 1 acclive 0,95 mediocri 0,90	Accesso buono 1 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90	Qualità essenze Ricerca 1 Ordinaria 0,95 Scarsa 0,90	Condizione Governati 1 Degradati 0,90	Ubicazione Eccellente 1 Normale 0,95 Cattiva 0,9
---	--	---	--	---	---

Fertilità: buona, 0,95%

buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie, non inferiori all'80% di quelle massime di zona.

Giacitura: buona, 0,95%

Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Accesso: sufficiente 0,95%

sufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

In considerazione della gestione viaria e accessibilità e percorribilità sulla totalità del compendio agricolo,

Ubicazione: Buona, 0,95%

Buona - quando il terreno è ubicato nel raggio tra 5 e 10 Km dai centri abitati

Qualità essenze :Ricerca

ricercata: 1,30%- quando la totalità delle piante possano qualificarsi come essenze ricercate (di pregio per la zona); Presenza di quercia da sughero (*Quercus Suber L.*) si e maggiorata la quotazione per l'importante valore della specie arborea

Valore del fondo applicando l'algoritmo:  $V_{fondo} = V_{max} * K1 * K2 * K3 * K4 * \dots * KN$

dove KN= coefficienti correttivi, che si ricorda sottolineare che il Listino indica, per la scheda di riferimento non esaustivi, ma passibili di aggiunte o detrazione sulla base dei fattori intrinseci ed estrinseci, e verificati con metodo "OGGETTIVO"

Per il terreno in riferimento si espone quindi quanto segue:

€ 6.000\*0,95\*0,95\*0,95\*0,95\*1,25= € 6.109,00/Ha

In ragione di quanto sopra relazionato e discusso, sulla scorta della documentazione agli atti, si definiscono i **PROBABILI VALORI DI MERCATO**, dei terreni agricoli, come in appresso:



Tipologia d'uso		Valore da algoritmo(€/ha)	Valore probabile di mercato da applicare
<u>Bosco ceduo e bosco misto</u>		€ 6.109,00	€ 6.100,00
Tipologia immobile	Valore Unitario (€/ha)	Superficie commerciale totale	Valore complessivo
<u>Terreni agricoli pascolo arborato-bosco</u>	€ 6.100,00	3,6390 ha	€ 22.200,00
<b><u>TOTALE TERRENO Agricolo</u></b>			<b>€ 22.200,00</b>

C. Terreno agricolo Al NCT Fg. 27 Part.IIa 104 "reg. Gianna Lara".

In questa analisi si considera il valore del terreno nella sua interezza come qualità d'uso bosco/pascolo arborato-cespugliato, sempre in ragione di quanto esposto nel paragrafo descrizione.

➤ 1. Terreno agricolo, qualità d'uso agronomico "bosco ceduo e bosco misto "

Valore minimo € 2.200,00 /ha, valore massimo € 6.000,00 /ha (Tabella I452B)

Per l'applicazione dell'algoritmo si rimanda a quanto indicato per il terreno al punto B, il quale risulta avere e medesime caratteristiche pedologiche e agronomiche, oltre che quindi stessa valutazione estimativa.

In ragione di quanto sopra relazionato e discusso, sulla scorta della documentazione agli atti, si definiscono i **PROBABILI VALORI DI MERCATO**, dei terreni agricoli, come in appresso:

Tipologia d'uso		Valore da algoritmo(€/ha)	Valore probabile di mercato da applicare
<u>Bosco ceduo e bosco misto</u>		€ 6.109,00	€ 6.100,00
Tipologia immobile	Valore Unitario (€/ha)	Superficie commerciale totale	Valore complessivo
<u>Terreni agricoli pascolo arborato-bosco</u>	€ 6.100,00	1,3656 ha	€ 8.330,00
<b><u>TOTALE TERRENO Agricolo</u></b>			<b>€ 8.330,00</b>



**VALUTAZIONE ECONOMICA-ESTIMATIVA ATTUALE,  
IMMOBILI IN ESECUZIONE**

Nr.	Immobile e tipologia	Valore di mercato
1	Impianto depurazione acque reflue, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 137 e 138 (A corpo)	€ 10.000,00
2	Locale gruppi elettrogeni, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 139	€ 14.477,28
3	Magazzino, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 140 e 145	€ 19.124,99
4	Casa colonica, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 141	€ 60.367,07
5	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 142	€ 89.939,62
6	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 143	€ 89.939,62
7	Torre idrica, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 144	€ 20.612,81
8	Capannone allevamento galline ovaiole F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 146	€ 135.008,25
9	Capannone macello avicolo F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 147	€ 159.849,74
10	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 148	€ 89.939,62
11	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 149	€ 89.939,62
12	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 150	€ 89.939,62
13	Riserva idrica seminterrata (non censita catastalmente)	€ 31.620,23
14	Concimaia (non censita catastalmente)	€ 14.246,82
15	Terreno Agricolo al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 4	€ 6.400,00
16	Terreno Agricolo al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 12	€ 22.200,00
17	Terreno Agricolo al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 104	€ 8.330,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 951.935,28</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>		<b>€ 952.000,00</b>

Il valore complessivo degli immobili oggetto del Pignoramento Immobiliare trascritto in Sassari il 22.07.1998 al Reg. Gen. 8303 e al Reg. Part. 6255, PER LA QUOTA INTERA (100/100), SPECIFICA PER OGNI IMMOBILE, risulta essere pari a **€ 952.000,00** diconsi (novecentocinquantaduemilaeuro/00centesimi).



## QUESITO 2. VERIFICA SU EVENTUALE DIVISIONE IN NATURA

Considerato il quesito specifico, preso atto della natura e tipologia dei beni oggetto di accertamento peritale, costituire nel loro insieme una "azienda agricola ad indirizzo avicolo", formata da terreni e fabbricati, necessari alla gestione e conduzione dell'azienda, si può relazionare quanto in appresso:

- la divisione in natura degli immobili in oggetto NON E' POSSIBILE, nè materialmente realizzabile, in funzione della perdita di autonomia, libero godimento e forte svalutazione economica, direttamente correlata alla natura, funzione originaria e tipologia di strutture aziendali presenti, oltrechè al numero elevato di soggetti titolari di diritti reali di godimento, che comporterebbe una polverizzazione aziendale marcata ed eccessiva.

## QUESITO 3. VERIFICA SU EVENTUALE ESTRAPOLAZIONE QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE.

La risposta al quesito segue quanto già indicato per il quesito 2, si ribadisce che l'identificazione ed estrapolazione della quota spettante ai debitori eseguiti, risulta NON POSSIBILE, NE' REALIZZABILE, sempre in considerazione della natura originaria dei beni oggetto di accertamento, che andrebbero ad essere compromessi nella loro autonomia e nella forte svalutazione economica post-divisione e libero godimento dei medesimi.

## QUESITO 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, RELATIVO ALLA QUOTA PARTE DEL DEBITORE ESECUTATO.

In relazione alla consultazione del fascicolo di parte, richiamato il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto in Sassari il 22.07.1998 al Reg. Gen. 8303 e al Reg. Part. 6255, considerato L'ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE del 13.07.2018 - Registro Particolare 6909 Registro Generale 9509, le quote pignorate risultano essere:

A. Per il terreno agricolo distinto al NCT FG.27 Part.IIa 104 la quota dei debitori eseguiti è pari a 23/27, così suddivisa:

- 1/27 in capo a Omissis, nata a Omissis, il Omissis;
- 1/27 in capo a Omissis, nato a Omissis, il Omissis, deceduto in data Omissis, lascia eredi i 5 figli e il coniuge (Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis);



- 18/27 in capo a Omissis, nata a Omissis, il Omissis, deceduta in data Omissis, lascia eredi 8 figli (Omissis deceduto, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, oltre eredi del figlio deceduto Omissis di cui sopra descritto);
- 1/27 in capo a Omissis, nato a Omissis, il Omissis;
- 1/27 in capo a Omissis, nato a Omissis, il Omissis;
- 1/27 in capo a Omissis, nata a Omissis, il Omissis.

Considerato che su tale particella, sono stati edificati i seguenti F.R. ossia part.IIa 145, 147, 148, 146, 149 e 150, le quote oggetto di pignoramento risultano le medesime, ossia pari a 23/27

B. Per il terreno agricolo distinto al NCT FG.27 Part.IIe 4 - 12, la quota dei debitori eseguiti è pari a 19/27, così suddivisa:

- 2/27 in capo a Omissis, nata a Omissis, il Omissis;
- 2/27 in capo a Omissis, nato a Omissis, il Omissis, deceduto in fata Omissis, lascia eredi i 5 figli e il coniuge (Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis);
- 9/27 in capo a Omissis, nata a Omissis, il Omissis, deceduta in data Omissis, lascia eredi 8 figli, (Omissis deceduto, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, oltre eredi del figlio deceduto Omissis di cui sopra descritto)
- 2/27 in capo a Omissis, nato a Omissis, il Omissis;
- 2/27 in capo a Omissis, nato a Omissis, il Omissis;
- 2/27 in capo a Omissis, nata a Omissis, il Omissis.

Considerato che sulla particella 12, sono stati edificati i seguenti F.R. ossia part.IIa 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143 e 144, oltre la concimaia e la riserva idrica seminterrata non censiti catastalmente, le quote oggetto di pignoramento risultano le medesime, ossia pari a 19/27

In relazione a quanto sopra esposto, considerato quanto indicato per il quesito 1, sul valore economico-estimativo dei beni pignorati nella loro interezza, si identifica quanto in appresso, la quota oggetto di pignoramento specifica per ogni fabbricato e terreno agricolo.



**VALUTAZIONE ECONOMICA-ESTIMATIVA ATTUALE,  
IMMOBILI IN ESECUZIONE , QUOTA PIGNORATA.**

<b>NR.</b>	<b>IMMOBILE E TIPOLOGIA</b>	<b>QUOTA PIGNORATA</b>	<b>VALORE DI MERCATO, QUOTA PIGNORATA</b>
1	Impianto depurazione acque reflue, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 137 e part.Ila 138 (A corpo)	19/27	€ 7.037,04
2	Locale gruppi elettrogeni, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 139	19/27	€ 10.187,72
3	Magazzino, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 140	19/27	€ 6.729,16
4	Magazzino, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 145	23/27	€ 8.145,83
5	Casa colonica, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 141	19/27	€ 42.480,53
6	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 142	19/27	€ 63.290,84
7	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 143	19/27	€ 63.290,84
8	Torre idrica, F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 144	19/27	€ 14.505,31
9	Capannone allevamento galline ovaiole F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 146	23/27	€ 115.007,03
10	Capannone macello avicolo F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 147	23/27	€ 136.168,30
11	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 148	23/27	€ 63.290,84
12	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 149	23/27	€ 63.290,84
13	Capannone allevamento polli F.R. al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 150	23/27	€ 63.290,84
14	Riserva idrica seminterrata (non censita catastalmente)	19/27	€ 22.251,27
15	Concimaia (non censita catastalmente)	19/27	€ 10.025,54
16	Terreno Agricolo al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 4	19/27	€ 4.503,70
17	Terreno Agricolo al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 12	19/27	€ 15.622,22
18	Terreno Agricolo al NCT di Alà dei Sardi, Foglio 27 part.Ila 104	23/27	€ 7.095,93
<b>TOTALE</b>			<b>€ 716.213,79</b>
<b>TOTALE arrotondato</b>			<b>€ 716.000,00</b>



Il valore complessivo degli immobili oggetto del Pignoramento Immobiliare trascritto in Sassari il 22.07.1998 al Reg. Gen. 8303 e al Reg. Part. 6255, oltre ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE del 13.07.2018 - Registro Particolare 6909 Registro Generale 9509, PER LA QUOTA PIGNORATA, IN CAPO AD OGNI IMMOBILE, risulta essere pari a **€ 716.000,00**, diconsi (settecentosedicimilaeuro/00centesimi).

6. CONCLUSIONI

Sulla scorta della documentazione agli atti, in ragione di quanto analizzato e discusso nel presente elaborato peritale, lo scrivente CTU, ritiene di aver adempiuto in modo preciso ed obiettivo all'incarico ricevuto, deposita telematicamente la consulenza ed i suoi allegati, oltre depositare "copia cartacee". presso la cancelleria del Contenzioso Civile, deposita altresì i fascicoli di parte ottenuti al momento dell'incarico peritale.

La presente relazione si compone di 31 pagine, una copertina, un prospetto di Specifica delle Competenze, un verbale di consegna alla Cancelleria del Tribunale di Sassari, nonché da n° 6 allegati.

Ploaghe (SS) 22 Agosto 2018

Il C.T.U.  
Dott. Agronomo Pier Gaetano Arrica

