

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI ORISTANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedure riunite n. 79/2018 e 28/2019 R.G.Es.

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA PAOLA BUSSU

ELABORATO:

RELAZIONE PERITALE

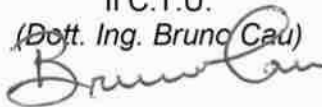
CREDITORE PIGNORANTE:

|
|
|

DEBITORE:

PROSSIMA UDIENZA: 15/05/2020

DATA - 01/05/2020

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Bruno Cau)


STUDIO CAGLIARI (CA): VIA O. BACAREDDA N. 146 – CAP. 09127
STUDIO ORISTANO (OR): VIA LIBECCIO N. 17 – CAP. 09170
REC. TELEFONICO: +39 3935655578
POSTA ELETTRONICA: brunocau@gmail.com
POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA: bruno.cau@ingpec.eu

**DR. ING. BRUNO CAU - STUDIO DI INGEGNERIA PER
L'AMBIENTE E L'INDUSTRIA**

Cod.Fisc. CAUBRN72A16C351P
PARTITA IVA. 02904420920



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

INDICE

1. PREMESSA	2
1.1 CONFERIMENTO INCARICO.....	2
1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI	4
2. RISPOSTA AI QUESITI	6
2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)	6
2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)	15
2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)	36
2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)	36
2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)	36
2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)	40
2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)	45
2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)	45
2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)	46
2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)	46
2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)	46
2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)	47
2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)	55
3. ALLEGATI	55



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

1. PREMESSA**1.1 CONFERIMENTO INCARICO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Bruno Cau - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al N. 318, con studio professionale in Oristano, Via Libeccio n. 17, e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Oristano - in data 03/12/2019 è stato incaricato come Consulente Tecnico d'Ufficio nelle procedure riunite n. 79/2018 e 28/2019 R.G.Es. promossa da _____ a cui è successivamente subentrata _____ in virtù di contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco, rappresentata _____, contro _____

con l'incarico di

rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- 1) a) *provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; e) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;*



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*
- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12) *determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di*



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando 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: 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 una nuda proprietà);

- 13)** *nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.*

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art.193 c.p.c.

In data 13/02/2020 l'illustrissimo Giudice Dott.ssa P. Bussu, accordava al sottoscritto la proroga di gg. 60 per il completamento delle operazioni peritali, differendo l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 15/05/2020 ore 9,30 e ss.

1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Primariamente, il sottoscritto ha ottenuto i documenti contenuti nel fascicolo telematico relativi alla procedura n. 79/2018 RGEs, mediante l'accesso autorizzato al portale "REGINDE".

In data 18/12/2019 il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali richiedendo al Comune di Arborea, mediante comunicazione di Posta Elettronica Certificata (PEC), la documentazione e le autorizzazioni in atti, oltre ai certificati di destinazione urbanistica dei terreni. In data 14/01/2020 - previo in appuntamento - ha potuto effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune, fotografando il materiale disponibile relativo agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 28/02/2020 ha ricevuto dal Comune di Arborea il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Nelle date del 10 e 30 gennaio 2020, il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), Servizio di Pubblicità Immobiliare e Catasto. Sono state acquisite le planimetrie catastali, le visure storiche e raccolte le note delle iscrizioni e delle trascrizioni.

Il sottoscritto ha preso contatto con gli esecutati ed è stato concordato in data 23/01/2020 apposito sopralluogo per visionare il compendio immobiliare. In tale data è stato effettuato il sopralluogo sui luoghi di causa, durante il quale si è proceduto alle seguenti attività:

- Letta e consegnata l'informativa per il debitore fornita dalla Cancelleria delle Esecuzioni;
- Effettuato il rilievo fotografico di tutti gli ambienti interni ed esterni;



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- Effettuato il rilievo dimensionale mediante misurazioni con rotella metrica e laser distanziometrico;
- Effettuato il confronto tra quanto rilevato *in situ*, le planimetrie catastali e quanto contenuto negli elaborati di progetto;
- Constatato lo stato di occupazione degli immobili.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha preso atto che la casa di civile abitazione è occupata dalla sig.ra

primo è occupato da l

Gli esecutati hanno fornito al sottoscritto il contratto di comodato gratuito d'azienda, scrittura privata autenticata dalla Dr.ssa P. Denotti, notaio in Decimomannu, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Cagliari 2 il 04/11/2013 al n. 7113 serie 1T, tra

e la avente ad oggetto l'attività di coltivazioni agricole associate all'allevamento dei bovini e la produzione del latte crudo.

In data 12/03/2020 il sottoscritto ha richiesto al Consorzio di Bonifica dell'Oristanese, mediante comunicazione di Posta Elettronica Certificata (PEC), la documentazione relativa agli oneri reali costituiti dai tributi consortili non pagati e gravanti sugli immobili oggetto di procedura.

Tale documentazione è stata trasmessa, via PEC, dal Consorzio in data 09/04/2020.

In ottemperanza a quanto disposto nell'incarico conferito, in data 15/04/2020, il sottoscritto inviava copia dell'elaborato denominato "Bozza Relazione Peritale", tramite P.E.C. / mail ordinaria al Creditore procedente e ai Debitori, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza (entro il 30/04/2020) per far pervenire presso il C.T.U. note di osservazione al proprio elaborato.

Nessuna osservazione è pervenuta al sottoscritto entro i termini assegnati.

Di seguito viene data risposta puntuale ai quesiti oggetto di incarico.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

2. RISPOSTA AI QUESITI**2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)**

a) provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; e) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Come indicato in precedenza, il sottoscritto ha ricevuto dalla cancelleria delle Esecuzioni la seguente documentazione contenuta nel fascicolo elettronico di causa:

- **certificato notarile a tutto il 22/11/2018** della D.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, avente per oggetto il pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Oristano in data 12/09/2018 repertorio 1055/2018 a favore di _____ contro _____

_____, per la proprietà di 43/45 dei seguenti beni immobili in Arborea così distinti:

- al Catasto Fabbricati al Foglio 13, Mappale 181, Piano T-1, Cat. A/4;
 - al Catasto Fabbricati al Foglio 13, Mappale 179, Piano T, Cat. D/1;
 - al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Mappale 1270, Piano T, Cat. D/1;
 - al Catasto Terreni al Foglio 13, Mappali 30, 84 e 178;
 - al Catasto Terreni al Foglio 6, Mappali 537, 539, 541, 454, 456 e 458;
 - al Catasto Terreni al Foglio 14, Mappale 1269.
- **certificato notarile a tutto il 05/07/2019** della D.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, avente per oggetto il pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Oristano in data 02/05/2019 repertorio 566/2019 a favore di _____ a, contro _____
_____, per la proprietà di 2/45 degli stessi immobili di cui sopra.

Oltre alla verifica delle iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il sottoscritto ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate ex-Territorio di Oristano le visure storiche, le mappe e le planimetrie catastali degli immobili in oggetto.

Sulla base dei certificati notarili agli atti e di quanto acquisito dall'Agenzia delle Entrate, di seguito si riepilogano gli immobili oggetto di pignoramento:

- Casa di civile abitazione, fabbricati accessori e pertinenza esclusiva, censiti al **Catasto Fabbricati al Foglio 13, Mappale 181, Piano T-1, Cat. A/4, consistenza 12,5 vani, sup. cat. tot. mq 377, rendita € 645,57;**



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- Fabbricato ad uso agricolo censito al **Catasto Fabbricati al Foglio 13, Mappale 179, sub.1, Piano T, Cat. D/10, rendita € 1.735,60;**
- Fabbricato ad uso agricolo, censito al **Catasto Fabbricati al Foglio 14, Mappale 1270, sub.1, Piano T, Cat. D/10, rendita € 2.518,00;**
- Terreni censiti al **Catasto Terreni al Foglio 13, Mappali 30, 84 e 178;**
- Terreno censito al **Catasto Terreni al Foglio 14, Mappale 1269;**
- Terreni censiti al **Catasto Terreni al Foglio 6, Mappali 537, 539, 541, 543 (il 454 è soppresso), 456 e 458.**

Intestati a:

Si riportano di seguito, come richiesto, le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti gli immobili nel ventennio antecedente il pignoramento.

PROVENIENZA:

- **Trascrizione del 23/12/1985, Reg. Gen. 5809, Reg. Part. 4675:** Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Alfonso Venturi di Terralba, del 09/12/1985, Rep. 9144/2966.

Favore:

sposati in regime di comunione legale dei beni.

Contro:

per la quota di ½ della proprietà dei seguenti immobili in Arborea:

- al C.T. al F.13, Part. 1, sub. aa, mq 1.210;
- al C.T. al F.13, Part. 1, sub. ab, mq 4.595;
- al C.T. al F.13, Part. 1, sub. af, mq 26.410;



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- al C.T. al F.13, Part. 1, sub. ag, mq 11.330;
- al C.T. al F.13, Part. 1, sub. an, mq 45;
- al C.T. al F.13, Part. 4, sub. d, mq 1.476;
- al C.T. al F.14, Part. 2, sub. b, mq 58.725.

Oltre alla quota di 1/4 della proprietà degli immobili beni comuni ad altra proprietà, in Arborea:

- al C.T. al F.13, Part. 14, sub. e, mq 4 - pozzo;
- al C.T. al F.13, Part. 4, sub. f, mq 14 - forno.

La proprietà di tali beni era pervenuta a _____ (per la quota di ½ ciascuno)

mediante atto di compravendita a rogito Notaio Passino del 19/07/1965, rep. 19178/3741, registrato in Oristano il 03/08/1965 al n. 2295 - volume 129 e trascritto il 13/08/1965 ai n. 3423/3029 contro l'ETFAS.

Gli immobili sopra indicati hanno originato, all'attualità, i seguenti beni:

- Casa di civile abitazione censita al **Catasto Fabbricati al Foglio 13, Mappale 181, Piano T-1, Cat. A/4;**
- Fabbricato ad uso agricolo censito al **Catasto Fabbricati al Foglio 13, Mappale 179, sub.1, Piano T, Cat. D/10;**
- Fabbricato ad uso agricolo, censito al **Catasto Fabbricati al Foglio 14, Mappale 1270, sub.1, Piano T, Cat. D/10;**
- Terreni agricoli censiti al **Catasto Terreni al Foglio 13, Mappali 30, 84 e 178;**
- Terreno agricolo censito al **Catasto Terreni al Foglio 14, Mappale 1269.**

- **Trascrizione del 17/07/1986, Reg. Gen. 3283, Reg. Part. 2633:** Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Paola Vanessa di Carbonia, del 26/06/1986, Rep. 30.563/6699.

Favore:

Contro:

IMMOBILI, per la quota di 1/1, in Arborea:

- al C.T. al F.6, Part. 10, sub. e, mq 982
- al C.T. al F.6, Part. 10, sub. f, mq 1.668
- al C.T. al F.6, Part. 10, sub. g, mq 1.695
- al C.T. al F.6, Part. 10, sub. ah, mq 4.944
- al C.T. al F.6, Part. 10, sub. ai, mq 4.605
- al C.T. al F.6, Part. 10, sub. al, mq 4.600



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Gli immobili sopra indicati hanno originato, all'attualità, i seguenti:

- Terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 6, Mappali 537, 539, 541, 543, 456 e 458.

- **Trascrizione del 28/03/2006, Reg. Gen. 2216, Reg. Part. 1414:** Atto per causa di morte -
Certificato di denuncia successione, del 14/11/2005, repertorio n.96/979.

Favore:

Soggetto	Unità negoziale n.1	Unità negoziale n.2
	proprietà 5/15	proprietà 5/30
	proprietà 2/15	proprietà 2/30
	proprietà 2/15	proprietà 2/30
	proprietà 2/15	proprietà 2/30
	proprietà 2/15	proprietà 2/30
	proprietà 2/15	proprietà 2/30

Contro:

Soggetto	Unità negoziale n.1	Unità negoziale n.2
	proprietà 1/1	proprietà 1/2

Immobili così censiti:

Unità negoziale n.1 in Arborea

- al Catasto Terreni al Foglio 13, Part. 26, 30, 36, 53, 82, 83, 84, 111;
- al Catasto Terreni al Foglio 6, Part. 454, 455, 456, 457, 458, 459, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542;
- al Catasto Terreni al Foglio 14, Part. 89.

Unità negoziale n.2 in Arborea

- al Catasto Terreni al Foglio 13, Part.54, 55.

- **Trascrizione del 09/07/2010, Reg. Gen. 5103, Reg. Part. 3711:** Atto per causa di morte -
Certificato di denuncia successione del 22/04/2010, repertorio n. 542/9990/10.

Favore:

Soggetto	Unità neg. n.1	Unità neg. n.2	Unità neg. n.3
	proprietà 4/90	proprietà 4/180	proprietà 2/12
	proprietà 4/90	proprietà 4/180	proprietà 2/12
	proprietà 4/90	proprietà 4/180	proprietà 2/12

Contro:

Soggetto	Unità neg. n.1	Unità neg. n.2	Unità neg. n.3
	proprietà 2/15	proprietà 2/30	proprietà 1/2

Immobili così censiti:

Unità negoziale n.1 in Arborea

- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 179, sub.1, Cat. D/10;
- Catasto Fabbricati Foglio 14, Part. 1270, sub.1, Cat. D/10;



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 181, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 182, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 166, Cat. A/4;
- Catasto Terreni Foglio 13, Part. 30, 83, 84, 178, 111;
- Catasto Terreni Foglio 14, Part. 1269;
- Catasto Terreni Foglio 6, Part. 542, 541, 540, 538, 537, 536, 549, 458, 457, 456, 455, 454.

Unità negoziale n.2 in Arborea

- Catasto Terreni Foglio 13, Part. 54

Unità negoziale n.3 in Terralba

- Catasto Terreni Foglio 2, Part. 318

- **Trascrizione del 25/06/2015, Reg. Gen. 3104, Reg. Part. 2438:** Atto per causa di morte - Certificato di denuncia successione del 22/04/2010, repertorio n. 542/9990/10.

Favore:

Soggetto	Unità negoziale n.1	Unità negoziale n.2	Unità negoziale n.3
	proprietà 4/90	proprietà 4/180	proprietà 2/12
	proprietà 4/90	proprietà 4/180	proprietà 2/12
	proprietà 4/90	proprietà 4/180	proprietà 2/12

Contro:

Soggetto	Unità negoziale n.1	Unità negoziale n.2	Unità negoziale n.3
	proprietà 2/15	proprietà 2/30	proprietà 1/2

Immobili così censiti:**Unità negoziale n.1 in Arborea**

- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 179, sub.1, Cat. D/10;
- Catasto Fabbricati Foglio 14, Part. 1270, sub.1, Cat. D/10;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 181, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 182, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 166, Cat. A/4;
- Catasto Terreni Foglio 13, Part. 30, 83, 84, 178, 111;
- Catasto Terreni Foglio 14, Part. 1269;
- Catasto Terreni Foglio 6, Part. 542, 541, 540, 538, 537, 536, 549, 458, 457, 456, 455, 454.

Unità negoziale n.2 in Arborea

- Catasto Terreni Foglio 13, Part. 54

Unità negoziale n.3 in Terralba

- Catasto Terreni Foglio 2, Part. 318



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- **Trascrizione del 06/02/2019, Reg. Gen. 802, Reg. Part. 670:** Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità, a rogito notaio P. Denotti del 23/06/2008, repertorio n. 1023.

Favore:

Contro:

Immobili in Arborea:

- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 181, Piano T-1, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 179, Piano T, Cat. D/1;
- Catasto Fabbricati Foglio 14, Part. 1270, Piano T, Cat. D/1;
- Catasto Terreni Foglio 13, Part.30, 84 e 178.
- Catasto Terreni Foglio 14, Part. 1269;
- Catasto Terreni Foglio 6, Part. 537, 539, 541, 454, 456 e 458.

Nel certificato notarile a tutto il 05/07/2019 della D.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, avente per oggetto il pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Oristano in data 02/05/2019 repertorio 566/2019 a favore di _____ contro _____ è indicata la seguente nota:

- **Trascrizione del 06/02/2019, Reg. Gen. 803, Reg. Part. 671:** Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità, a rogito notaio A. Venturi del 22/05/2015 che però **non attiene agli immobili oggetto di pignoramento** bensì al seguente immobile in Terralba:

- al Catasto Terreni Foglio 2, Part. 318.

VINCOLI SUGLI IMMOBILI:

- **Trascrizione del 22/12/2001, Reg. Gen. 9266, Reg. Part. 7590:** scrittura privata con sottoscrizione autentica - Costituzione di Vincolo a rogito notaio V. Alfonso di Terralba del 12/12/2001, rep. 37.121.

Favore:

Contro:

per la quota 1/1 dell'unità neg. n. 2



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

er la quota 1/2 dell'unità neg. n. 1

per la quota 1/2 dell'unità neg. n. 1

Vincolo sotto l'aspetto edificatorio dei seguenti immobili in Arborea:

Unità negoziale n.1

- Catasto Terreni Foglio 13 part. 112

Unità negoziale n.2

- F. 14 P. 89 (da cui deriva l'attuale particella 1270 al C.T. e la u.i.u. particella 1270 sub. 1 al C.F.)

- **Trascrizione del 06/03/1995, Reg. Gen. 1084, Reg. Part. 815:** costituzione di servitù coattiva del 21/02/1995, rep. 5/24.

Favore:Contro:

, per la quota 1/1 dell'unità negoziale n. 21

...Omissis...

Servitù di acquedotto sui seguenti immobili in Arborea relativi all'unità negoziale n. 21:

- Catasto Terreni al Foglio 6, Part. 10, sub. ah;
- Catasto Terreni al Foglio 6, Part. 10, sub. e;
- Catasto Terreni al Foglio 6, Part. 10, sub. f;
- Catasto Terreni al Foglio 6, Part. 10, sub. g;
- Catasto Terreni al Foglio 14, Part. 2, sub. b;
- Catasto Terreni al Foglio 13, Part. 1, sub. af.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **Iscrizione del 27/06/2008, Reg. Gen. n. 4666, Reg. Part. n. 839:** Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito notaio Denotti Paola di Ghilarza, del 23/06/2008, Repertorio n. 1023.

Favore:

proprietà 1/1;

Contro:

- 5/15, terzo datore di ipoteca;
- zo datore di ipoteca;
- terzo datore di ipoteca;
- terzo datore di ipoteca;
- terzo datore di ipoteca;



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

proprietà 2/15, terzo datore di ipoteca;

, debitore non datore di ipoteca.

Immobili in Arborea:

- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 181, Piano T-1, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 179, Piano T, Cat. D/1;
- Catasto Fabbricati Foglio 14, Part. 1270, Piano T, Cat. D/1;
- Catasto Terreni Foglio 13, Part.30, 84 e 178.
- Catasto Terreni Foglio 14, Part. 1269;
- Catasto Terreni Foglio 6, Part. 537, 539, 541, 454, 456 e 458.

- Iscrizione del 21/06/2012, Reg. Gen. n. 3194, Reg. Part. n. 286: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Milano il 24/05/2011, Repertorio n. 17322.

Favore:

Soggetto	Unità negoziale n.1	Unità negoziale n.2	Unità negoziale n.3
	proprietà 8/15	proprietà 24/45	proprietà 24/90

Contro:

Soggetto	Unità negoziale n.1	Unità negoziale n.2	Unità negoziale n.3
	proprietà 2/15	proprietà 6/45	proprietà 6/90
	proprietà 2/15	proprietà 6/45	proprietà 6/90
	proprietà 2/15	proprietà 6/45	proprietà 6/90
	proprietà 2/15	proprietà 6/45	proprietà 6/90

Immobili così censiti:**Unità negoziale n.1 in Arborea**

- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 181, Piano T-1, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 182, Piano T, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 179, Sub.1, Piano T, Cat. D/10;
- Catasto Fabbricati Foglio 14, Part. 1270, Sub.1, Piano T, Cat. D/10;
- Catasto Terreni Foglio 6, Part. 539.

Unità negoziale n.2 in Arborea

- Catasto Terreni Foglio 6, Part. 536, 537, 538, 540, 541, 542, 454, 455, 456, 457, 458, 459;
- Catasto Terreni Foglio 13, Part. 30, 83, 84, 111, 178;
- Catasto Terreni Foglio 14, Part. 1269.

Unità negoziale n.3 in Arborea

- Catasto Terreni Foglio 13, Part. 54.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- Iscrizione del 11/03/2013, Reg. Gen. n. 1839, Reg. Part. n. 1525: Atto esecutivo o cautelare

- Verbale di pignoramento immobili, del 14/11/2012, Repertorio n. 1148.

Favore:

, proprietà 1/1;

Contro:

---, proprietà 5/15;

, proprietà 2/15;

proprietà 2/15;

proprietà 2/15;

proprietà 2/15;

proprietà 2/15;

Immobili in Arborea:

- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 181, Piano T-1, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 179, Piano T, Cat. D/1;
- Catasto Fabbricati Foglio 14, Part. 1270, Piano T, Cat. D/1;
- Catasto Terreni Foglio 13, Part. 30, 84 e 178.
- Catasto Terreni Foglio 14, Part. 1269;
- Catasto Terreni Foglio 6, Part. 537, 539, 541, 454, 456 e 458.

- Iscrizione del 31/10/2018, Reg. Gen. n. 6467, Reg. Part. n. 5146: Atto esecutivo o cautelare

- Verbale di pignoramento immobili, del 12/09/2018, Repertorio n. 1055/2018.

Favore:

, proprietà 43/45;

Contro:

proprietà 6/45;

, proprietà 6/45;

proprietà 6/45;

proprietà 6/45;

, proprietà 15/45;

, proprietà 2/45;

proprietà 2/45;

Immobili in Arborea:

- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 181, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 179, Cat. D/1;
- Catasto Fabbricati Foglio 14, Part. 1270, Cat. D/1;
- Catasto Terreni Foglio 13, Part. 30, 84 e 178.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- Catasto Terreni Foglio 14, Part. 1269;
- Catasto Terreni Foglio 6, Part. 537, 539, 541, 454, 456 e 458.

- **Iscrizione del 31/05/2019, Reg. Gen. n. 3103, Reg. Part. n. 2476:** Atto esecutivo o cautelare

- Verbale di pignoramento immobili, del 02/05/2019, Repertorio n. 566/2019.

Favore:

, proprietà 2/45;

Contro:

I , proprietà 2/45;

Immobili in Arborea:

- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 181, Cat. A/4;
- Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 179, Cat. D/1;
- Catasto Fabbricati Foglio 14, Part. 1270, Cat. D/1;
- Catasto Terreni Foglio 13, Part. 30, 84 e 178.
- Catasto Terreni Foglio 14, Part. 1269;
- Catasto Terreni Foglio 6, Part. 537, 539, 541, 454, 456 e 458.

Le visure e planimetrie catastali sono contenute nell'allegato n. 2, le note delle iscrizioni e trascrizioni sono contenute nell'allegato n. 3.

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di destinazione Urbanistica al Comune di Arborea dei terreni oggetto di Pignoramento. Tali certificati sono stati consegnati in data 28/02/2020 dall'Ufficio Tecnico competente e sono riportati nell'allegato n. 5 alla presente relazione.

2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

Gli immobili oggetto di pignoramento, situati in in Comune di Arborea, sono i seguenti:

ID	DESCRIZIONE SINTETICA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
1	Casa di civile abitazione, fabbricati accessori e pertinenza esclusiva, con accesso dalla strada 20 ovest.	Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 181, Piano T-1, Cat. A/4.
2	Stalla con annesso fabbricato sala mungitura e locali accessori, con accesso dalla strada 20 ovest.	Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 179, sub.1, Piano T, Cat. D/10. Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 1270, sub.1, Piano T, Cat. D/10.
3	Terreni agricoli formanti un unico podere, con accesso dalla strada 20 ovest.	Catasto Terreni al Foglio 13, Particelle 30, 84 e 178. Catasto Terreni al Foglio 14, Particella 1269.
4	Terreni agricoli formanti un unico podere, con accesso dalla strada 23 ovest.	Catasto Terreni al Foglio 6, Particelle 537, 539, 541, 543, 544, 456 e 458.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Nelle immagini seguenti tratte dal sito di Google Earth, vengono individuati gli immobili in oggetto con gli ingressi dalla strada 20 ovest e 23 ovest:



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 23/01/2020, di seguito vengono descritti dettagliatamente gli immobili in oggetto.

1. Casa di civile abitazione, fabbricati accessori e pertinenze, in Comune di Arborea, strada 20 ovest s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 181, cat. A/4, consistenza 12,5 vani, sup. cat. tot. mq 377, rendita € 645,57.

L'immobile è costituito da n.4 corpi di fabbrica costruiti in epoche differenti a partire dai primi anni '60:

- il primo è un fabbricato ad uso residenziale, suddiviso su due livelli dotati di ingressi indipendenti;
- il secondo corpo riguarda un fabbricato destinato a magazzino, su unico livello al piano terra, edificato in adiacenza ad un forno ad uso comune con altra proprietà;
- il terzo corpo di fabbrica era originariamente destinato a stalla, attualmente suddiviso in due locali di sgombero e un bagno allo stato grezzo. In aderenza al fabbricato è presente una tettoia;
- il quarto corpo di fabbrica, è una tettoia al di sotto della quale è stato ricavato un locale chiuso destinato a ricovero attrezzi; la restante parte aperta è utilizzata come ricovero mezzi.

I quattro corpi di fabbrica si trovano all'interno di una area cortilizia di pertinenza esclusiva, in parte occupata dalla viabilità interna in terra battuta, in parte coltivata con piante da frutto e da giardino.

L'immobile confina a nord con la strada 20 Ovest, a ovest con i fabbricati di proprietà), a sud-est con la strada di servizio al podere.

La rappresentazione in mappa al Catasto Terreni individua l'immobile al Foglio 13, particella 181, il forno comune ad altra proprietà alla particella 182 e una parte della camera al piano terra della casa di abitazione alla particella 180. Al Catasto Fabbricati l'indicazione delle due particelle è invertita, ovvero la parte della camera al piano terra della casa è la particella 182, mentre il forno è censito alla particella 180. Quindi, facendo riferimento alla situazione catastale relativa al Catasto Fabbricati, l'immobile è così censito:

- **Foglio 13, Particella 181, cat. A/4, consistenza vani 12,5, sup. catastale tot. mq 377, rendita € 645,57**

Intestati:

1		Proprietà per 2/45
2		Proprietà per 2/45
3		Proprietà per 2/45
4		Proprietà per 5/15
5		Proprietà per 2/15
6		Proprietà per 2/15
7		Proprietà per 2/15
8		Proprietà per 2/15



TRIBUNALE DI ORISTANO

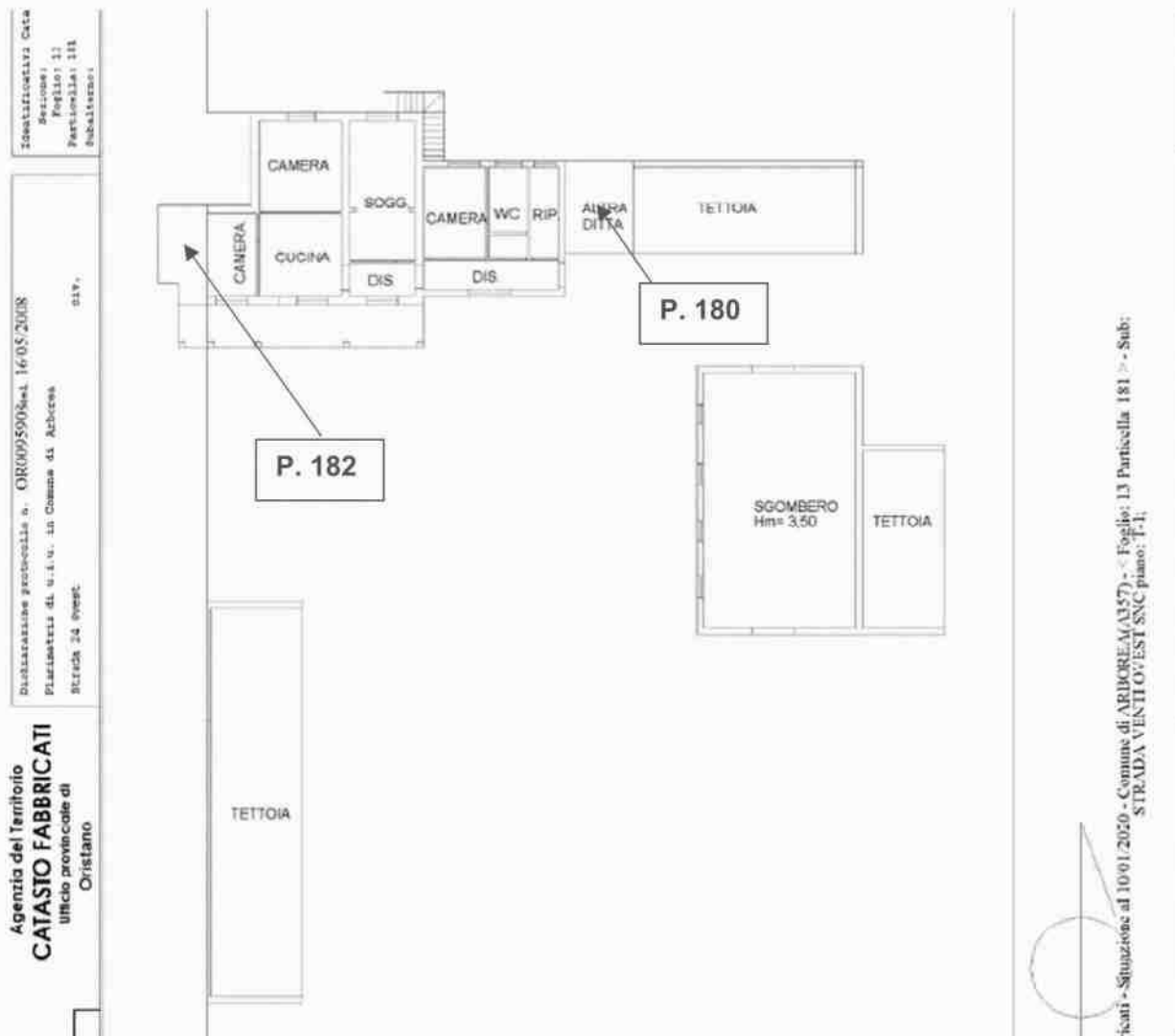
PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- Foglio 13, Particella 182, cat. A/4, consistenza vani 1, sup. catastale tot. mq 12, rendita € 51,65

Intestati:

1	Proprietà per 2/45
2	Proprietà per 2/45
3	Proprietà per 2/45
4	Proprietà per 5/15 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO
5	Proprietà per 2/15 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO
6	Proprietà per 2/15 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO
7	Proprietà per 2/15 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO
8	Proprietà per 2/15 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO

Nell'immagine seguente viene riportata la planimetria catastale del complesso al Foglio 13 particella 181, con indicazione della parte della camera della casa censita al Foglio 13 particella 182 e il forno comune ad altra ditta alla particella 180:



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

CASA DI CIVILE ABITAZIONE

Il fabbricato è realizzato su due piani con murature portanti in pietra ed in laterizio, dello spessore di circa cm 30,0, il solaio di interpiano è del tipo latero-cemento, e la copertura è realizzata con solai inclinati a due falde con finitura esterna in tegole tipo marsigliesi. I prospetti liberi sono completamente rifiniti, intonacati e tinteggiati. Lungo il prospetto sud è presente un porticato che si sviluppa sotto il piano primo, sorretto da colonne con volte ad arco, pavimentato con mattonelle. Dal porticato si accede, attraverso una porta finestra, al vano cucina.

Le tramezzature interne sono realizzate in parte con pareti in laterizio dello spessore di cm 8,0, e in parte attraverso le murature portanti. Tutte le pareti interne sono completamente rifinite, intonacate e tinteggiate e, nei bagni, le pareti verticali sono coperte con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in parte con struttura di legno massello e in parte con struttura in alluminio, le finestre dotate di vetro singolo; le porte interne sono in legno tamburato; la pavimentazione è in gres porcellanato.

Gli ingressi all'unità al piano terra sono rivolti a sud verso la corte interna ai vari fabbricati, mentre l'ingresso al piano primo avviene attraverso una scala esterna rivolta a nord verso la strada 20 ovest.

Al piano terra, la casa si sviluppa al seguente modo:

- n. 3 camere da letto;
- n.1 cucina;
- n.1 soggiorno;
- n.1 servizio igienico;
- n.1 ripostiglio;
- n.1 corridoio.

Al piano primo, la casa si sviluppa al seguente modo:

- n. 2 camere da letto;
- n.1 cucina;
- n.1 soggiorno;
- n.1 bagno;
- n.1 ripostiglio;
- n.1 ingresso e corridoio;
- balcone;
- locale sgombero sottotetto al grezzo.

Gli impianti di servizio, elettrico e idrico-sanitario, di tipo economico, risultano funzionanti ma privi delle dichiarazioni di conformità. Non è presente un impianto di riscaldamento; soltanto nel soggiorno al piano primo è presente un'unità di condizionamento a pompa di calore.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Stato di conservazione

Esternamente, le facciate si presentano in discreto stato di conservazione ad eccezione della parte rivolta a nord che presenta significativi segni di umidità e muffa.

Gli infissi esterni, in mediocri condizioni, sono ormai obsoleti e non adeguati agli standard attuali di contenimento energetico.

Gli ambienti interni si presentano in discrete condizioni, anche se su alcune pareti rivolte a nord sono presenti tracce di umidità e presenza di muffa. Non sono evidenti lesioni e cedimenti strutturali.

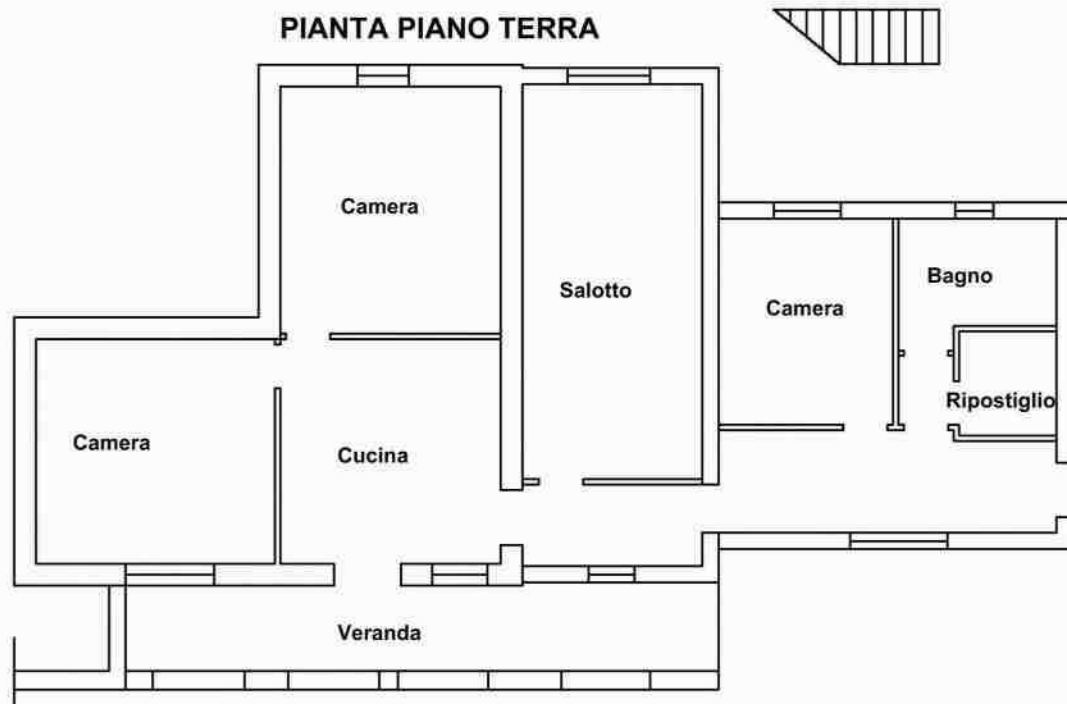
Anche gli impianti di servizio, benché funzionanti, necessitano di una verifica generale e della messa a norma al fine di ottenere le dichiarazioni di conformità previste per legge.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

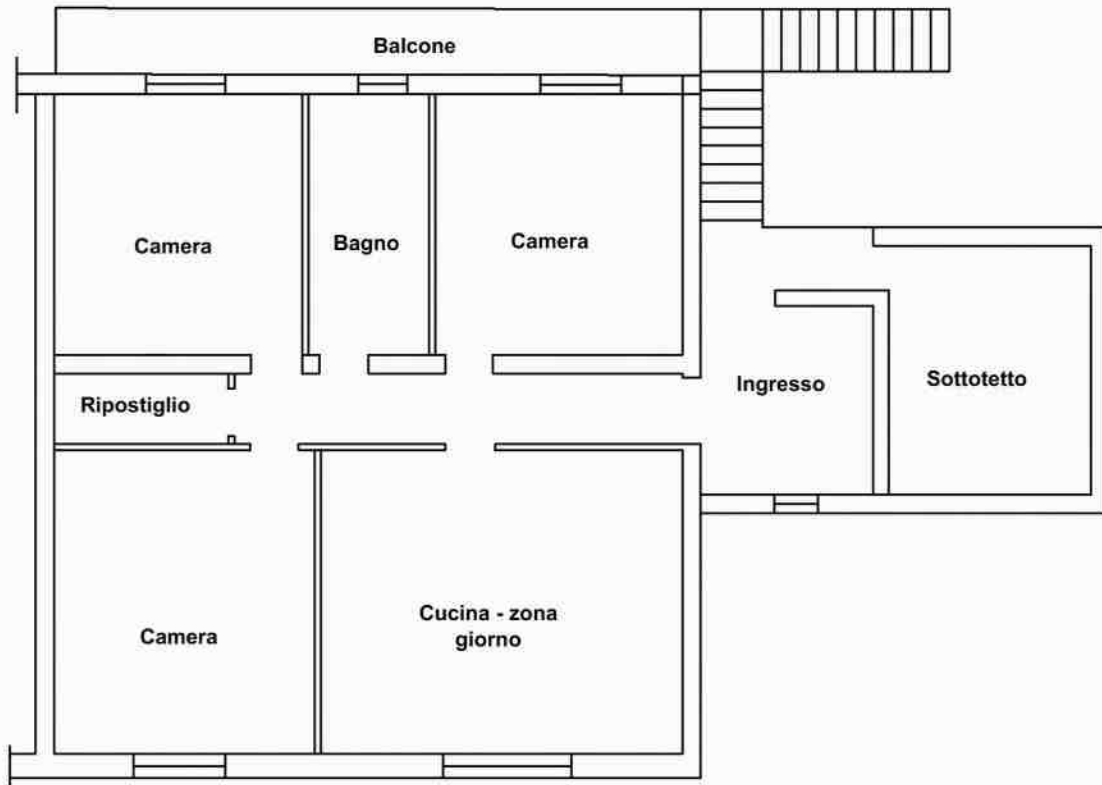
Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza m
Appartamento al piano terra (di cui alla particella 181)	126,16	3,25
Porzione di camera da letto non materializzata (di cui alla particella 182)	11,71	3,25
Appartamento al piano primo	119,87	2,90
Vano ingresso al piano primo	10,00	Hmax 2,80 Hmin 2,30
Locale di sgombero sottotetto al piano primo	17,30	Hmax 1,80 Hmin 0,50
Veranda coperta al piano terra	20,84	
Balcone	11,10	

Nelle immagini seguenti sono riportate le piante dell'abitazione:



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

PIANTA PIANO PRIMO

Di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.1):



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.



Firmato Da: CAU BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: f53f5bad80361930f174c49e493c9f0



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

MAGAZZINO

Il fabbricato si sviluppa al piano terra e contiene un unico locale adibito a magazzino.

È realizzato in muratura portante, parte in pietra e parte in blocchi di calcestruzzo, dello spessore di circa cm 23, solaio di copertura realizzato mediante capriate in legno a due falde, tamponatura in canne, e finitura esterna in tegole di coppi. L'altezza utile interna massima è di m 3,0, quella minima è di m 2,22.

Le pareti sono tinteggiate, la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo, gli infissi esterni sono in legno.

Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato fuori traccia, completamente obsoleto e fuori norma.

Stato di conservazione

Sia le facciate che la copertura si presentano in scarso stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione generale.

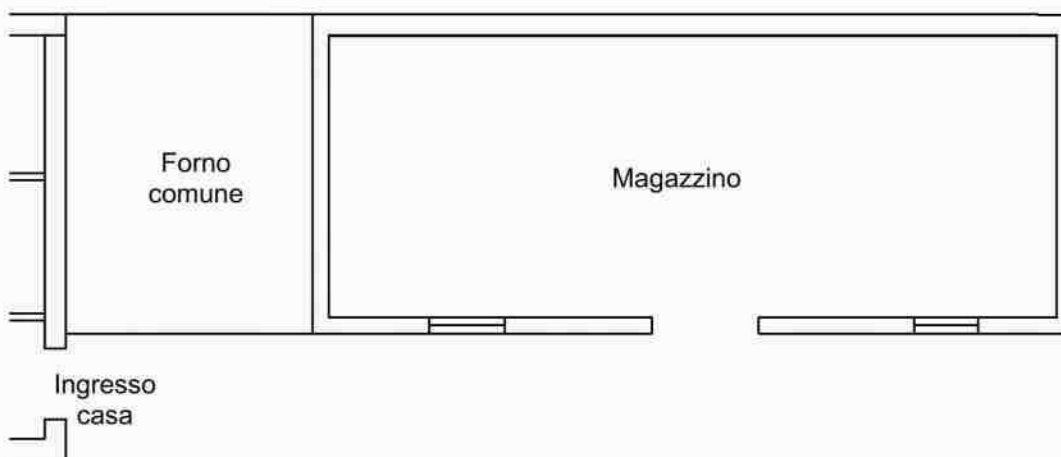
L'interno si presenta in cattive condizioni e l'impianto elettrico deve essere completamente rifatto.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza m
Locale magazzino	48,74	Hmax 3,0 Hmin 2,22

Nell'immagine seguente è riportata la pianta del fabbricato in oggetto:



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.1):

**LOCALE DI SGOMBERO - Ex stalla**

Questo fabbricato è composto da tre parti.

Il corpo principale - corrispondente a quello originario adibito a stalla - è oggi utilizzato come locale di sgombero. Al suo interno è presente un camino ed un forno per pane. È realizzato in muratura portante, in pietra dello spessore di circa cm 20, solaio di copertura realizzato mediante capriate in legno a due falde e manto in tegole. L'altezza utile interna è di m 2,70. Le pareti sono tinteggiate, la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo, gli infissi esterni sono in ferro. Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato fuori traccia.

Il secondo corpo è realizzato con muratura portante in blocchi di calcestruzzo, travi di legno lamellare e copertura con lamiera metallica coibentata. È suddiviso in due ambienti ancora allo stato grezzo, uno destinato a bagno (privo di pavimentazione e rivestimento verticale di piastrelle) e l'altro come deposito. L'altezza utile interna massima è di m 2,90, quella minima è di m 2,10.

Il terzo corpo è una tettoia aperta lungo la parte frontale, realizzata mediante due pilastri in cemento armato e travi in ferro tubolare; la copertura è realizzata con lastre ondulate di fibrocemento. Lateralmente la tettoia è parzialmente chiusa mediante pareti di blocchi di calcestruzzo; la pavimentazione è in battuto di cemento grezzo. L'altezza utile interna massima è di m 2,70, quella minima è di m 2,12.

Stato di conservazione

Sia le facciate che la copertura si presentano in discreto stato di mantenimento.

L'interno è in mediocri condizioni, e l'impianto elettrico deve essere oggetto di verifiche e messa a norma. Il bagno è allo stato grezzo, privo delle piastrelle di rivestimento sia del pavimento che delle pareti.



TRIBUNALE DI ORISTANO

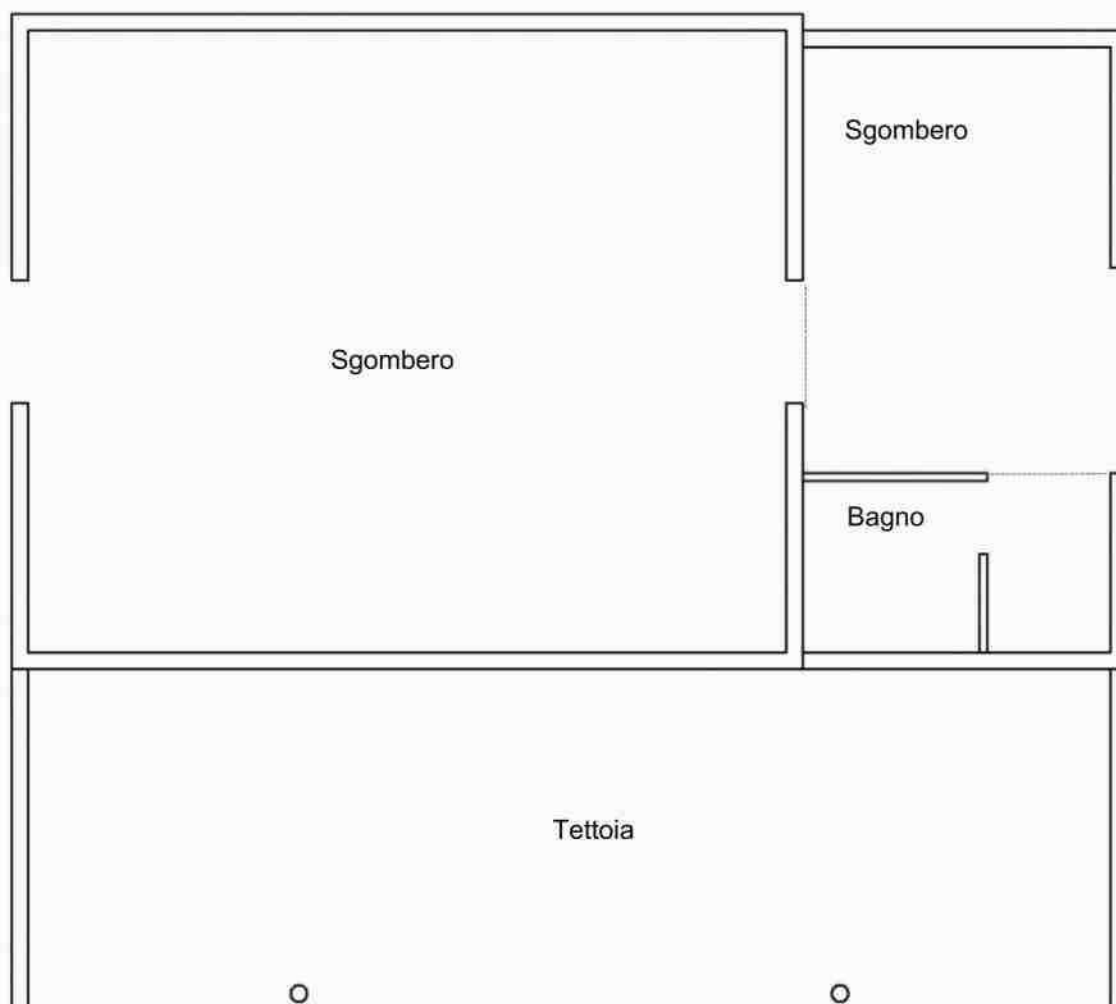
PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza m
Locali di sgombero e bagno	107,85	2,70
Tettoia	55,68	

Nell'immagine seguente è riportata la pianta del fabbricato con l'indicazione dei vari ambienti:



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.1):



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

TETTOIA RICOVERO MEZZI - ATTREZZI

La tettoia è realizzata con struttura portante di pilastri in cemento armato e muri di blocchi di calcestruzzo, la copertura mediante lastre ondulate di fibro-cemento. La pavimentazione è realizzata mediante battuto di calcestruzzo; l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia e alimenta l'illuminazione e le prese di forza motrice.

È stato ricavato un locale, adibito a ricovero attrezzi, chiuso sui quattro lati mediante blocchi di calcestruzzo, accessibile attraverso una porta di ferro.

La parte della tettoia aperta è utilizzata come ricovero mezzi.

Stato di conservazione

La struttura si presenta in discreto stato di mantenimento.

L'impianto elettrico deve essere oggetto di verifiche e messa a norma.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza m
Locale ricovero attrezzi	15,50	Min. 2,95
Tettoia ricovero mezzi	84,50	Min. 2,95

Nell'immagine seguente è riportata la pianta del fabbricato in oggetto:



Di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.1):



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

2. Fabbricato costituito da una stalla, locale mungitura e servizi, con area circostante di pertinenza esclusiva, in Comune di Arborea, strada 20 ovest s.n.c. distinto al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 179, sub 1. cat. D/10, rendita € 1.735,60 e al Foglio 14, Particella 1270, sub 1. cat. D/10, rendita € 2.518,00.

Si tratta di una stalla utilizzata per l'allevamento dei bovini, con adiacente il fabbricato contenente il locale mungitura, un ufficio con bagno e un ulteriore locale, con accesso esterno, dove risultano installate le pompe dell'acqua. I fabbricati sorgono su un'area individuata al catasto terreni al foglio 13 particella 179 (area urbana di superficie pari a mq 1.663) e al foglio 14 particella 1270 (area urbana di superficie pari a mq 1.879).

Le strutture portanti della stalla sono realizzate con pilastri in cemento armato in opera, sui quali è poggiata la copertura con putrelle in acciaio zincato e manto esterno in lastre di fibrocemento (nel progetto viene indicato lastre di eternit). La copertura è a due falde, con una altezza massima di m 8,10 all'intradosso del punto di colmo, e altezza minima di m 3,50. La copertura non è continua, ma suddivisa in settori sfalsati in modo da consentire l'ingresso della luce naturale ed una maggiore aerazione.

La pavimentazione è realizzata in battuto di calcestruzzo, opportunamente sagomata per consentire il deflusso e la raccolta delle feci degli animali e dell'acqua di lavaggio. Le aree di sosta e di movimentazione degli animali sono separate con muretti di diverse altezze realizzati in blocchi di calcestruzzo.

Il locale mungitura ed i tre locali di servizio adiacenti (ufficio, bagno e locale di ingresso con cisterna del latte) sono realizzati in muratura portante di blocchi di calcestruzzo, solaio di copertura con travi in ferro e pannelli ondulati in fibrocemento. Questi locali risultano sopraelevati rispetto alla stalla e il pavimento è realizzato in parte con battuto di cemento liscio e in parte rifinito con mattonelle ceramiche; anche parte delle pareti verticali risultano rivestite con piastrelle in gress.

Il bagno è rifinito con piastrelle sulle pareti orizzontali e verticali ed è completo di sanitari.

L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia e alimenta i vari macchinari e l'illuminazione.

Adiacente ai locali mungitura, si trova un piccolo locale, anch'esso realizzato con muratura portante in blocchi di calcestruzzo e copertura in pannelli ondulati di fibrocemento, con accesso dall'esterno attraverso una porta di ferro, che ospita le pompe di pressurizzazione dell'acqua di lavaggio della stalla.

Stato di conservazione

La struttura e la copertura della stalla e del fabbricato mungitura si presentano in buono stato di conservazione, non si evidenziano cedimenti e lesioni significative.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

La pavimentazione della stalla e le finiture del fabbricato mungitura si presentano in discrete condizioni.

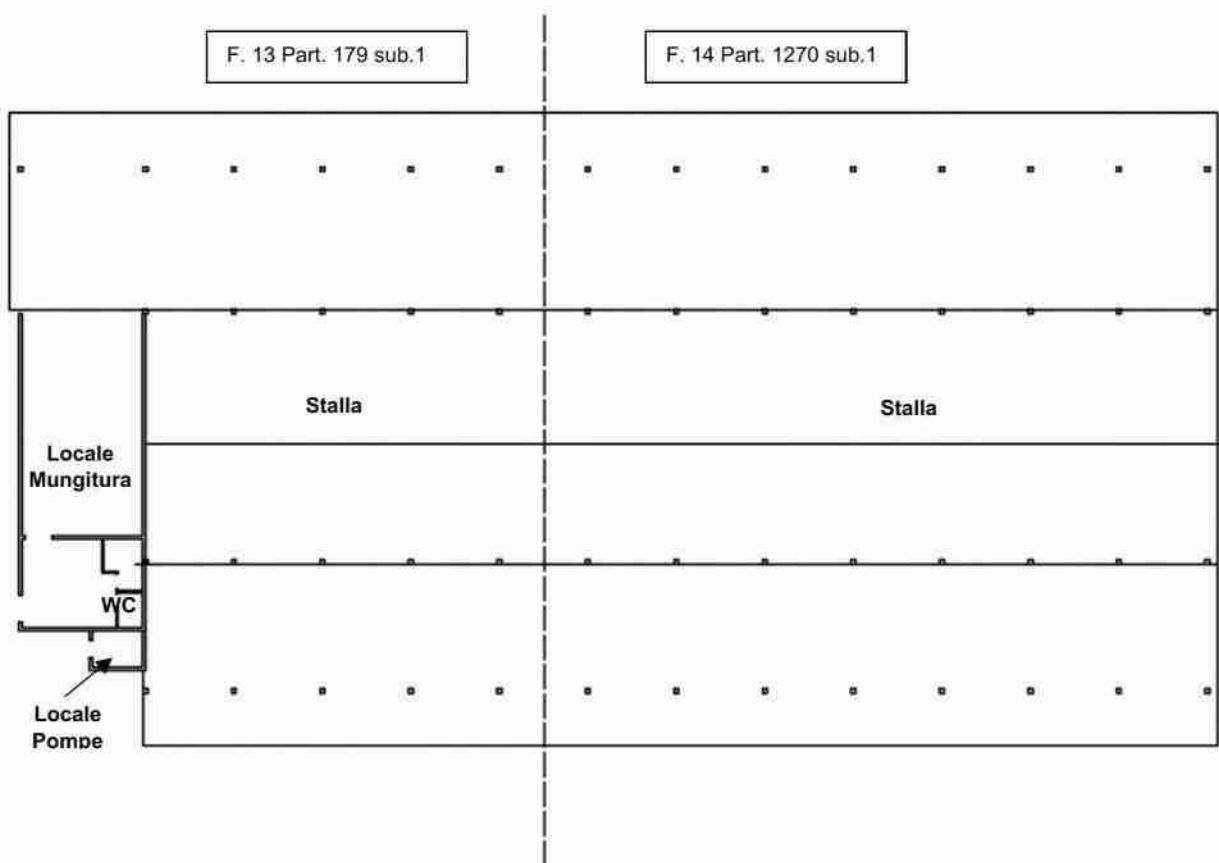
Gli impianti elettrici e idrico-sanitari devono essere oggetto di verifiche e messa a norma.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza m
Stalla ricovero animali	2260,86	Max. 8,10 Min. 3,50
Fabbricato mungitura e locali accessori	129,17	Max. 3,40 Min. 2,90
Locale pompe	7,20	3,0

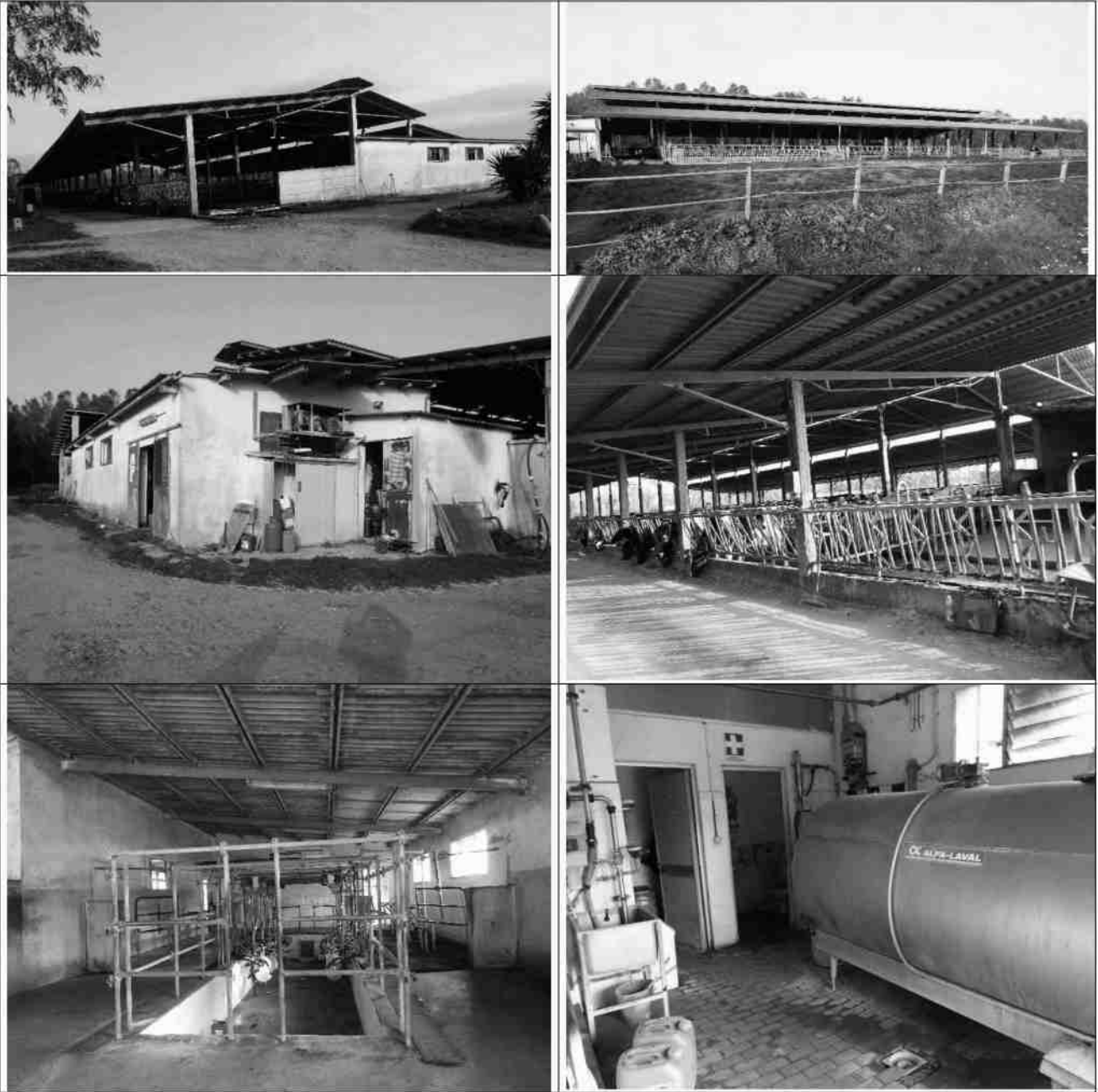
Nell'immagine seguente è riportata la pianta del fabbricato in oggetto:



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.1):



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

2.bis - Altri fabbricati agricoli non censiti in catasto.

Questi sono dei fabbricati strettamente funzionali all'attività agricola ma non censiti in catasto. Sono stati realizzati nei terreni censiti al Foglio 13, Particella 178, e nel Foglio 14, Particella 1269.

FIENILE

Realizzato con strutture portanti in acciaio zincato e copertura - a due falde - con lastre ondulate di fibrocemento. L'altezza massima al colmo è di circa m 8,0, mentre sul filo dei pilastri è pari a m 6,3. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

CORSIA ALIMENTAZIONE VITELLINI

Realizzata con strutture portanti in acciaio zincato e copertura - a una falda - con lamiere metalliche ondulate, contenente 20 postazioni per vitellini. L'altezza massima della copertura è di circa m 2,0, mentre quella minima è pari a circa m 1,7. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

NUMERO 2 SILOS ORIZZONTALI

Realizzati con muri di cemento armato e pavimentazione in calcestruzzo.

Il primo ha un'unica camera, di larghezza pari a m 5,0 e lunghezza di m 25, i muri di contenimento hanno una altezza di circa m 1,80.

Il secondo è composto da due camere affiancate, di larghezza pari a m 8,0 e lunghezza di m 20,0; i muri di contenimento hanno una altezza di circa m 2,50.

VASCA DI ACCUMULO LIQUAMI.

La vasca è realizzata entroterra come semplice scavo. Ha una superficie complessiva di circa mq 600, ma non si conosce né la profondità né le caratteristiche dell'impermeabilizzazione. L'area circostante la vasca è delimitata da una rete metallica.

Stato di conservazione

Tutti i manufatti si presentano in buono stato di conservazione, non si evidenziano cedimenti strutturali e lesioni significative.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza delle unità in oggetto:

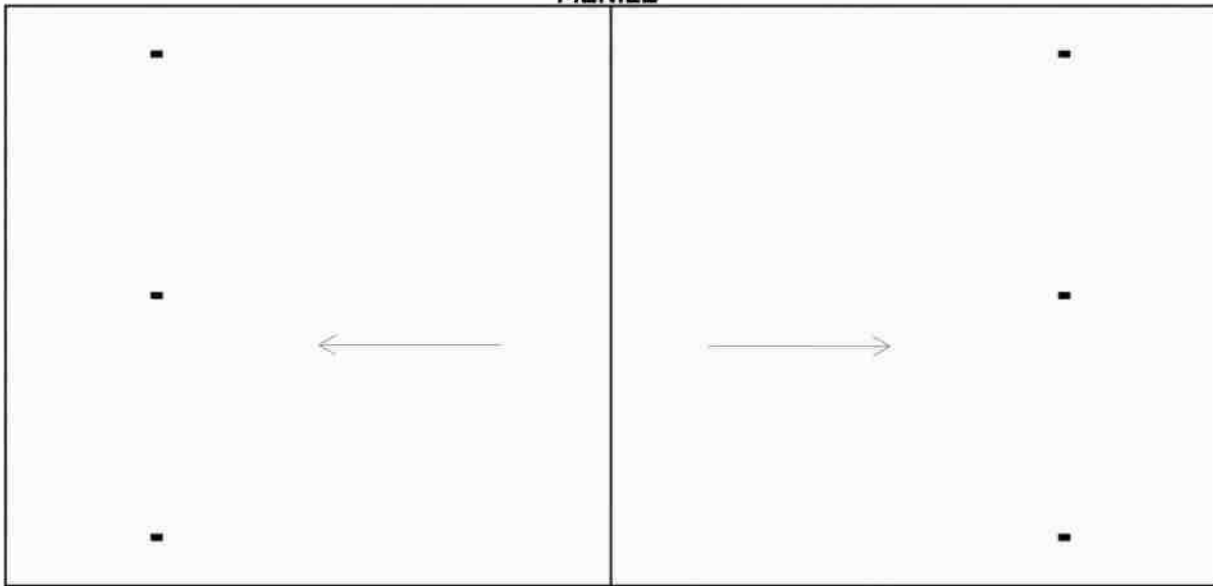
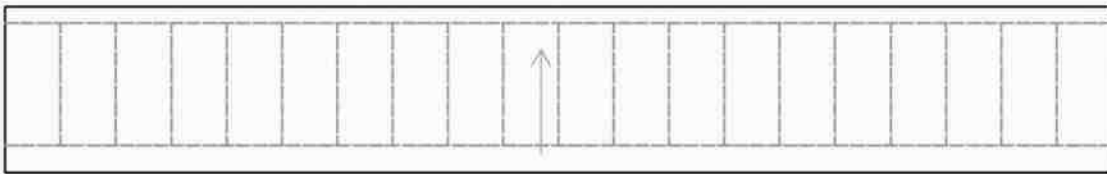
Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza m
Fienile	300,00	Min 5,0 Max 8,0
Corsia alimentazione vitellini	60,0	Min 1,7 Max 2,0
Silos orizzontale doppio	337,64	
Silos orizzontale singolo	137,50	
Vasca accumulo liquami	600,00	

Nelle immagini seguenti sono riportate le piante dei fabbricati sopra descritti:



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

FIENILE**CORSIA ALIMENTAZIONE VITELLINI****SILOS ORIZZONTALE DOPPIO****SILOS ORIZZONTALE SINGOLO**

Di seguito alcune immagini relative ai fabbricati in oggetto (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.1):



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.



3. Terreni agricoli in Comune di Arborea, strada 20 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 13, Particelle 30, 84 e 178, e nel Foglio 14, Particella 1269.

I terreni in oggetto sono quelli strettamente connessi ai fabbricati dell'azienda agricola, con gli accessi dalla strada 20 ovest. I vari campi sono facilmente raggiungibili attraverso la viabilità interna al podere; i confini sono identificabili dalle foto aeree attraverso i filari di alberi frangivento di eucaliptus ed i canali di raccolta delle acque. I terreni risultano ben curati e dotati di impianti di irrigazione alimentati dall'acqua del consorzio di bonifica. Parte dei terreni, adiacenti al fabbricato stalla/mungitura, ospitano i fabbricati agricoli precedentemente descritti (i silos orizzontali, il fienile, la corsia alimentazione vitellini), oltre all'area destinata a paddock e la vasca di raccolta dei liquami prodotti dal bestiame. Lungo i confini, i terreni sono serviti di canali di allontanamento delle acque meteoriche di ruscellamento.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Più in dettaglio, la descrizione e l'identificazione catastale dei terreni è la seguente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE
Foglio 13, Part. 30, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 409,19, Agrario € 286,43	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	Ha 2 are 64 ca 10
Foglio 13, Part. 84, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 28,71, Agrario € 20,10	Striscia di terreno che si sviluppa lungo la fascia di servizio interna al podere, derivante da frazionamento del 19/06/1991, in atti dal 29/12/1995 (n. 453.11/1991) con soppressione della particella 31 per la realizzazione di sottoservizi consortili. Il terreno è attualmente impiegato a seminativo.	Are 18 ca 53
Foglio 13, Part. 178, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 104,94, Agrario € 73,46	Terreno pianeggiante, per una parte occupato da un silos orizzontale, dai gabbiotti di sosta dei vitellini e dal paddock, nella parte retrostante rispetto alla strada 20 ovest, attualmente impiegato a seminativo completo di impianto di irrigazione a pioggia.	Are 67 ca 73
Foglio 14, Part. 1269, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 880,76, Agrario € 616,53	Terreno pianeggiante, per una parte occupato da un silos orizzontale, dal paddock e dalla vasca dei liquami, nella parte restante, attualmente impiegato a seminativo completo di impianto di irrigazione a pioggia.	Ha 5 are 68 ca 46

Di seguito alcune immagini relative ai terreni in oggetto (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.1):



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

4. Terreni agricoli in Comune di Arborea, strada 23 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 6, Particelle 537, 539, 541, 543, 544, 456 e 458.

I terreni in oggetto costituiscono un podere unitario, anche se nell'estratto di mappa la continuità del lotto è interrotta da un reliquato stradale o di canale censito alla particella 603 che separa le particelle 537, 539 e 541 dalle particelle 543 456 e 458. Nonostante il fatto che tale reliquato non sia materializzato in campo, questo non viene considerato nel calcolo della superficie del podere in oggetto.

Il campo è facilmente accessibile dalla strada 23 ovest ed i confini sono identificabili dalle foto aeree attraverso i filari di alberi frangivento di eucaliptus ed i canali di raccolta delle acque. Il terreno nel suo complesso risulta ben curato e dotato di impianto di irrigazione, alimentato dall'acqua del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese. Inoltre, lungo i confini, il terreno è servito di canali di allontanamento delle acque meteoriche di ruscellamento.

Più in dettaglio, la descrizione e l'identificazione catastale dei terreni è la seguente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE
Foglio 6, Part. 537, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 25,13, Agrario € 17,59	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	are 16 ca 22
Foglio 6, Part. 539, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 24,57, Agrario € 17,20	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	are 15 ca 86
Foglio 6, Part. 541, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 14,42, Agrario € 10,10	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	are 09 ca 31
Foglio 6, Part. 543, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 76,35, Agrario € 53,45	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	are 49 ca 28
Foglio 6, Part. 544, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,25, Agrario € 0,17	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	are 00 ca 16
Foglio 6, Part. 456, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 71,35, Agrario € 49,94	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	are 46 ca 05
Foglio 6, Part. 458, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 71,27, Agrario € 49,89	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	are 46 ca 00

Di seguito alcune immagini relative ai terreni in oggetto (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.1):



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato 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

La descrizione attuale degli immobili e i dati contenuti negli atti di pignoramento permettono di identificare univocamente tutti i beni pignorati.

2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)

Proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima

Come detto, dall'esame della documentazione catastale relativa agli immobili in oggetto e dal confronto con lo stato di fatto è risultato quanto segue:

- sono censiti al Catasto Fabbricati la casa di civile abitazione ed i fabbricati accessori;
- è censita al Catasto Fabbricati la stalla con locale mungitura;
- non risultano inseriti in mappa al Catasto Terreni e non sono censiti al Catasto Fabbricati i fabbricati agricoli costituiti dal fienile, dalla corsia di alimentazione e dai due silos orizzontali;
- Le rappresentazioni dei fabbricati nelle rispettive planimetrie catastali (quando esistenti) non sono completamente conformi alla realtà.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale sono stimati nel successivo paragrafo 2.6 e sottratti al valore del complesso immobiliare.

2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Per poter valutare il contesto ed i vincoli urbanistici/ambientali delle aree in cui ricadono gli immobili in oggetto, è stata effettuata l'analisi della normativa di settore e riportata di seguito una sintesi degli elementi essenziali allo scopo del presente lavoro (si veda anche il certificato di destinazione urbanistica dei terreni riportata in allegato n. 5).

Il Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Arborea classifica l'area in cui ricadono gli immobili - secondo l'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione - in "zona E", più precisamente nella "sottozona E2.1 Area della bonifica della piana di Arborea - Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni".



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arborea, le aree in oggetto ricadono interamente nella "fascia costiera - bene paesaggistico ambientale ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e art. 19, 20, 21 delle N.T.A. del P.P.R." Inoltre, sono presenti i "filari frangivento riconosciuti come beni paesaggistici ed elementi identitari del paesaggio sottoposti a tutela".

Di seguito un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. relativo alla zona di interesse.

ART.11 - ZONE E - AGRICOLE**1 - DEFINIZIONI**

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti. Le seguenti norme sulle zone Agricole, nel rispetto della direttiva sulle zone agricole e s.m. (DPGR 6.08.1994 n. 228).

Il PUC suddivide le zone agricole in 2 sottozone:

Sottozona E2.1 Zona Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. - **AREA DELLA BONIFICA "PIANA DI ARBOREA"**

Sottozona E2.2 Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. - **AREA DELLA BONIFICA "EX STAGNO DEL SASSU"**

Sottozona E5 Area marginale per attività agricola nella quale è rimasta l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale

1 bis - FASCE FRANGIVENTO E CANALI DELLA BONIFICA - DEFINIZIONE E VINCOLI

- **Fasce frangivento** - Sono le aree individuate come beni paesaggistici di particolar pregio, nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene ma non viene modificata la destinazione agricola di zona. Nelle aree di sovrapposizione con le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali si applicano le prescrizioni di cui al comma 9 dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI.

- **Canali della bonifica** - Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.). In tale area è fatto divieto assoluto di nuove edificazioni, con l'obbligo di conservazione del verde esistente, e della pulizia dei canali e delle opere di salvaguardia, ma non viene modificata la destinazione agricola di zona.

Le superfici delle zone individuate come "Fasce frangivento" e come "Canali della bonifica", così come delimitate nelle tavole grafiche:

- concorrono alla formazione dell'unità poderale minima del fondo cui afferiscono;
- non concorrono alla verifica degli indici urbanistici fondiario e di copertura realizzabili nel fondo cui afferiscono.

2 – CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER GLI IMPRENDITORI AGRICOLI e per le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola.

Gli indici da rispettare sono:

- Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 5,00 ettari

a) Massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (da 5.00 ettari) con la dimostrazione, attraverso un piano aziendale, dell'esigenza della residenza per la conduzione del fondo;

b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.20 mc/mq;

c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.03 mc/mq;

d) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le fabbricati destinati alla forestazione produttiva = 0.01 mc/mq;

e) indice di fabbricabilità fondiario massimo per recupero terapeutico disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale = 0.10 mc/mq;

f) Rapporto di copertura rispetto all'area di pertinenza = 0.40 mq/mq;

g) Altezza massima fabbricati residenziali = 6.00 m;

h) Altezza massima fabbricati ad uso agricolo = 10,00 m;

i) E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m;

j) (ex k) Distanze dei fabbricati ad esclusione di quelli di cui al successivo punto 5:

al fine di preservare l'unitarietà della corte colonica e il rapporto tra edificato e podere coltivato, devono essere rispettate le seguenti distanze, fatti salvi i casi di oggettiva impossibilità:

- dai confini minimo 5,00 m o in aderenza massimo 10,00 m;

- dai fabbricati esistenti minimo 10,00 m o in aderenza massimo 10,00 m;

- dalle strade provinciali minimo 30,00 m massimo 30,00 m;

- dalla strade comunali minimo 20,00 m massimo 20,00 m.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Negli elaborati progettuali deve essere individuata, obbligatoriamente, la superficie di pertinenza dei fabbricati residenziali, risultante dall'ingombro del fabbricato, più l'area circostante per una distanza massima su ogni lato di metri 10 (dieci).

Le superfici delle zone individuate come "Fasce frangivento" e come "Canali della bonifica", qualora afferenti all'azienda agricola in esame, concorrono alla formazione dell'unità poderale minima (lotto minimo d'intervento).

Le stesse superfici non vengono invece computate ai fini del calcolo della "superficie fondiaria", per la verifica degli indici edilizi stabiliti ai precedenti punti a) j).

3 – CRITERI PER L'EDIFICAZIONE PER CHI NON È IMPRENDITORE AGRICOLO

Gli indici da rispettare sono:

- Unità poderale minima d'intervento (lotto minimo d'intervento) = 12,00 ettari (tre campi contigui)

a) massimo un fabbricato a destinazione residenziale per lotto (10 ettari)

b) indice di fabbricabilità fondiario massimo per fabbricati ad uso agricolo = 0.10 mc/mq

c) indice di fabbricabilità fondiario massimo per le residenze = 0.003 mc/mq

d) indice di fabbricabilità fondiario massimo per i fabbricati destinati alla forestazione produttiva = 0.01 mc/mq

e) indice di fabbricabilità fondiario massimo per recupero terapeutico disabili dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale = 0.10 mc/mq

f) Rapporto di copertura = 0.40 mq/mq

g) Altezza massima fabbricati residenziali = 6.00 m

h) Altezza massima fabbricati ad uso agricolo = 10,00 m

i) E' fatto divieto di realizzare locali interrati, sono ammessi seminterrati della massima profondità dal piano esistente di 1,50m

j) (ex k) Distanze dei fabbricati, ad esclusione di quelli di cui al successivo punto 5:

al fine di preservare l'unitarietà della corte colonica e il rapporto tra edificato e podere coltivato, devono essere rispettate le seguenti distanze fatti salvi i casi di oggettiva impossibilità:

- dai confini minimo 5,00 m o in aderenza massimo 10,00 m

- dai fabbricati esistenti minimo 10,00 m o in aderenza massimo 10,00 m

- dalle strade provinciali minimo 30,00 m massimo 30,00 m

- dalle strade comunali minimo 20,00 m massimo 20,00 m

Negli elaborati progettuali deve essere individuata, obbligatoriamente, la superficie di pertinenza dei fabbricati residenziali, risultante dall'ingombro del fabbricato, più l'area circostante per una distanza massima su ogni lato di metri 10 (dieci).

Le superfici delle zone individuate come "Fasce frangivento" e come "Canali della bonifica", qualora afferenti all'azienda agricola in esame, concorrono alla formazione dell'unità poderale minima (lotto minimo d'intervento).

Le stesse superfici non vengono invece computate ai fini del calcolo della "superficie fondiaria", per la verifica degli indici edilizi stabiliti ai precedenti punti a) j).

4 – DIVIETO DI FRAZIONARE I CAMPI DEI TERRENI APPODERATI PER LE ZONE E2

E' fatto esplicito divieto di frazionare i campi, la conformazione dei campi deve conservare la forma e le dimensioni originari del periodo della formazione della bonifica, e secondo gli schemi della tavola n. 21; conservando, in generale per la parte della piana di Arborea (E2.1) le dimensioni 100x400m, per la zona dell'Ex Stagno del Sassu (E2.2) la larghezza di 200m e la lunghezza così come definita nella cartografia; chiunque provveda a frazionare i campi incorre nelle sanzioni previste dagli artt. 30 e 44 del TU dell'edilizia DPR 380/2001;

5 – DISTANZE DAI CONFINI E DA ALTRE ZONE URBANISTICHE – ACCORPAMENTI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà, detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 600 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 40 per cento.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

E' fatto divieto di accorpate ai fini delle verifiche degli standard urbanistici lotti non contigui (divieto di accorpamento a distanza), sono ammessi solo lotti adiacenti.

Si considerano adiacenti anche quei terreni che seppur non confinanti sono separati da strade, canali, fasce e filari frangivento.

6.1- INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE CASE COLONICHE E MANUFATTI SECONDARI TRADIZIONALI

Stato conservazione edificio colonico		Caratteristiche	Interventi ammissibili
1	Edifici perfettamente integri.	Edifici nei quali sono presenti ancora tutti gli elementi tipologici, architettonici e	Restauro conservativo dell'involucro esterno. Conservazione degli elementi tipici e funzionali all'attività agricola anche con

TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Stato conservazione edificio colonico		Caratteristiche	Interventi ammissibili
		decorativi tipici originali degli edifici della bonifica, comprensivi dei manufatti secondari (forni , fienili, ecc).	possibilità di rifunzionalizzazione e cambiamento di destinazione d'uso. Particolare cura dovrà essere prestata alle sistemazioni esterne in rapporto ai vari elementi presenti.
2	Edifici quasi totalmente conservati nella loro integrità che hanno subito modifiche non strutturali le quali hanno soprattutto inciso sulle finiture esterne.	Edifici tipologicamente originali ma che hanno subito una sostituzione delle finiture esterne le quali si presentano ora in contrasto sia per i materiali che per le tecniche di posa in opera utilizzati.	Ripristino delle soluzioni originarie dell'involucro esterno anche attraverso preventivo studio documentale e/o per confronto con edifici conservati dalla tipologia analoga.
3	Edifici modificati per giustapposizione in cui sono ancora leggibili le caratteristiche e il linguaggio architettonico dell'edificio originario tipico dell'architettura della bonifica e in cui i volumi addizionati successivamente sono chiaramente distinguibili ed isolabili.	Edifici ancora riconoscibili nei caratteri originali essenziali che hanno subito aumento della volumetria tramite addizioni moderne le quali si presentano in taluni casi anche totalmente in contrasto con il linguaggio architettonico di riferimento.	Sono ammissibili gli interventi di integrazione con la parte originaria che comportino anche l'aggiunta di esigue volumetrie. Sono escluse le sopraelevazioni oltre le altezze dell'organismo edilizio originario.
4	Edifici con modifiche sostanziali intervenute a livello strutturale tipologico, talora accompagnate da alterazioni delle finiture esterne, comportanti modifiche dell'involucro esterno anche con aumento o riduzione di volumetria.	Edifici nei quali sono difficilmente riconoscibili la tipologia e l'aspetto originari, avendo subito modifiche, talvolta anche strutturali, con notevole alterazione dei prospetti e del linguaggio architettonico.	Sono ammessi interventi consistenti fin'anche di ristrutturazione, anche con aumento di volumetria, purchè la proposta progettuale consista in un riadeguamento dell'involucro esterno dell'organismo edilizio tendente al riordino generale dei prospetti, coerentemente accostato ad una rivisitazione formale dei caratteri architettonici tipici della bonifica locale.
5	Edifici da inserirsi ex novo in lotti caratterizzati da sufficiente capacità edificatoria in cui è presente il riferimento di un edificio della bonifica.	Edifici totalmente nuovi di cui occorre individuare criteri di collocazione rispetto al lotto e caratteristiche architettoniche.	Non è consentito costruire in aderenza agli edifici tradizionali della bonifica ancora integri o riconducibili in modo agevole allo stato originario (casi 1,2). In ogni caso non è consentito nella nuova edificazione superare le altezze dell'edificio originario di riferimento. I nuovi volumi dovranno essere concentrati in prossimità di quelli già esistenti onde preservare la relazione paesaggistica intercorrente tra il lotto coltivato e la parte di esso edificata. Particolare cura dovrà essere prestata alle sistemazioni esterne in rapporto ai vari elementi presenti.
6	Manufatti secondari (fienili, ecc...) riadattabili a funzioni diverse da quelle agricole.		Conservazione dei manufatti secondari tipici e funzionali all'attività agricola adattabili a rifunzionalizzazione e cambiamento di destinazione d'uso, con il mantenimento dell'integrità volumetrica e pur acconsentendo a minimali ordinate modifiche razionali non incidenti in modo sconvolgente sull'essenzialità dei prospetti.



6.2 - RESTAURO ED AMPLIAMENTO

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, fatti salvi i casi del precedente punto 6.1, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo, nei limiti degli indici di cui al comma precedente. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo possono essere modificate, senza incrementi di volumetria in punti di ristoro, ricreative e sportive, agrituristiche in appoggio ad altre esistenti nella zona e/o nelle vicinanze.

7. - ANNESSI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI. SERRE

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti di cooperative e di associazioni di produttori agricoli alla data di entrata in vigore della presente norma. Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 40% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà. Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 40% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria. Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo.

8. - EDIFICI IN FREGIO ALLE STRADE E ALLE ZONE UMIDE.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del TU dell'edilizia DPR 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla discipline igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui alla normativa consentita in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima.

2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Di seguito sono elencate le pratiche/concessioni edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arborea relative agli immobili in oggetto:

- **Concessione edilizia n. 14 del 06/06/1979** di ampliamento casa rurale per costruzione piano superiore.
- **Concessione edilizia n. 52 del 12/05/1986** per costruzione stalla e silos.
- **Concessione edilizia n. 81 del 03/01/1995** per ampliamento stalla.



- **Pratica SUAP n.22/2006 e Concessione edilizia n. 31/2006 del 05/05/2006** per la realizzazione corsia di alimentazione, tettoia ad uso stalla, fienile, silos e vascone raccolta reflui zootecnici.

Tali concessioni sono state rilasciate con la condizione che il soggetto richiedente fosse un imprenditore agricolo. Come indicato nel precedente paragrafo, i parametri edilizi da rispettare per l'edificazione per chi non è imprenditore agricolo sono completamente diversi e ben più stringenti rispetto a quelli prescritti nelle concessioni edilizie di cui sopra.

Dal confronto tra gli elaborati di progetto assentiti e lo stato di fatto si descrivono di seguito le difformità riscontrate.

1. CASA DI CIVILE ABITAZIONE:

(Rif. Concessione edilizia n. 14 del 06/06/1979)

- diversa distribuzione degli ambienti interni, sia al piano terra che al piano primo;
- diversa realizzazione della scala di accesso al piano primo;
- realizzazione di un vano ingresso e un vano sottotetto al piano primo non previsto in progetto (superficie complessiva di mq 30,0);
- realizzazione di un balcone al piano primo rivolto verso nord non previsto in progetto (superficie di mq 11,0);
- difformità tra alcuni infissi esterni esistenti con quelli previsti in progetto, come le finestre del piano primo trasformate in portefinestre in corrispondenza del balcone.

2. FABBRICATI ACCESSORI RICADENTI NEL FOGLIO 13 PARTICELLA 181:

Sono situati nella corte della casa di civile abitazione, ovvero il fabbricato ad uso magazzino adiacente al forno comune, l'ex stalla adibita a locale di sgombero con annessa tettoia, la tettoia ricovero mezzi.

Tali fabbricati, insieme ad altri ormai scomparsi, sono per la gran parte risalenti alla prima edificazione dell'azienda.

Lo stato attuale di tali fabbricati è correttamente rappresentato negli elaborati relativi alla Concessione edilizia n. 52 del 12/05/1986 e alla Concessione edilizia n. 81 del 03/01/1995, mentre negli elaborati relativi all'ultima Concessione edilizia n. 31/2006 del 05/05/2006 non sono riportati (ad esclusione dell'ex stalla adibita a locale di sgombero con annessa tettoia).

3. FABBRICATI AGRICOLI RICADENTI NEL FOGLIO 13, PARTICELLE 178 - 179, E AL FOGLIO 14, PARTICELLE 1269 - 1270:

Questi sono costituiti dalla stalla con locale mungitura, dalla corsia alimentazione vitellini, dal fienile, da numero 2 silos orizzontali e dalla vasca di accumulo liquami.



Tali fabbricati sono oggetto delle Concessione edilizia n. 52 del 12/05/1986, della Concessione edilizia n. 81 del 03/01/1995 e della Concessione edilizia n. 31/2006 del 05/05/2006.

In particolare, l'ultima concessione aveva per oggetto la realizzazione della corsia di alimentazione, della tettoia di ampliamento della stalla, del fienile, del silos orizzontale doppio e del vascone di raccolta dei reflui zootecnici.

Lo stato di fatto non rispecchia la previsione di progetto, infatti sono presenti le seguenti difformità:

- La stalla è difforme dagli elaborati di progetto in quanto è stata realizzata una maggiore copertura (di circa mq 56,0) non prevista in progetto e una diversa conformazione della copertura stessa; la distribuzione dei locali interni alla sala mungitura non corrisponde a quanto descritto negli elaborati allegati alla Concessione edilizia n. 52/1986.
- Il fienile è più piccolo di quanto previsto nella Concessione edilizia n. 31/2006 e la sua posizione all'interno del lotto è differente rispetto alla previsione di progetto. Le caratteristiche costruttive e la tipologia di copertura risultano conformi.
- La corsia di alimentazione vitellini è più piccola di quanto previsto nella Concessione edilizia n. 31/2006 e la sua posizione all'interno del lotto è differente rispetto alla previsione di progetto.
- Il silos orizzontale a doppia camera ha dimensioni differenti (nel complesso più piccolo) da quelle indicate nella Concessione edilizia n. 31/2006 e la sua posizione all'interno del lotto è differente rispetto alla previsione di progetto.
- Il silos orizzontale a camera singola non è indicato nell'ultima Concessione edilizia n. 31/2006 ma è correttamente descritto nella precedente Concessione edilizia n. 81 del 03/01/1995.
- Il vascone dei liquami ha dimensioni differenti (è più grande) e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate nella Concessione edilizia n. 31/2006; anche la sua posizione all'interno del lotto è differente rispetto alla previsione di progetto.

Le difformità riscontrate - non essendo certe le date di realizzazione delle stesse - si presume siano state effettuate in corso d'opera, quindi per la casa colonica all'atto dell'ampliamento e sopraelevazione (intorno al 1979) e per i fabbricati agricoli principalmente nel 2006.

Non sono state fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arborea pratiche relative a richieste di condono edilizio.

Anche in considerazione della mutata pianificazione urbanistica e vincolistica, di quanto contenuto nel P.U.C. del Comune di Arborea, e tenendo conto delle nuove recenti disposizioni della legge edilizia regionale (L.R. 08/2015, L.R. 11/2017 e L.R. 1/2019), nel caso in oggetto in cui il soggetto titolare dell'azienda è e sarà un imprenditore agricolo, le opere realizzate in difformità agli



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

atti autorizzativi possono essere sanate mediante la presentazione di un progetto per il rilascio del permesso di costruire in accertamento di conformità (conformità alle norme edilizie-urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso sia al momento della presentazione della pratica), da presentare al S.U.A.P.E. a firma di un tecnico abilitato. Nel caso in oggetto di fabbricati ricadenti nella fascia costiera - bene paesaggistico ambientale ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e art. 19, 20, 21 delle N.T.A. del P.P.R. dovrà essere acquisita "preliminarmente" la compatibilità paesaggistica dai competenti uffici regionali della tutela del paesaggio.

Il costo per la presentazione della pratica edilizia e paesaggistica a firma di tecnico abilitato può essere stimato pari a € 8.000,00.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 (nel caso in oggetto l'edificazione ricade nei casi di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge n. 10/1977 e art. 17 del D.P.R. n. 380/2001) con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Nel caso in esame, oltre alla oblazione da versare al comune per la sanatoria edilizia, dovrà essere versata la sanzione pecuniaria per il "danno paesaggistico", il cui ammontare corrisponde alla cifra più alta tra l'utile conseguito e il danno arrecato con la costruzione dell'opera difforme. La quantificazione dell'utile conseguito, così come per il danno, avviene tramite una perizia giurata di stima, che dovrà essere redatta da un tecnico abilitato per conto del richiedente.

Nel caso in esame, tali costi possono essere stimati in via puramente indicativa in: € 11.500,00.

Pertanto, i costi complessivi per la presentazione della pratica di sanatoria in accertamento di conformità e per le relative oblazioni possono essere stimati in via di massima in € 19.500,00.

Tutto quanto appena descritto è valido solo se il futuro acquirente del complesso immobiliare è un imprenditore agricolo; infatti, un soggetto diverso non potrebbe presentare la richiesta di sanatoria in accertamento di conformità in quanto non sarebbero rispettati i parametri edificatori e di consistenza richiesti (primo tra tutti un lotto minimo di 12 ettari).

Come descritto nel paragrafo 2.4 e precedenti, esistono delle difformità sotto il profilo catastale come di seguito sinteticamente rappresentate:

- non è correttamente censita al Catasto Terreni e a quello dei Fabbricati la casa di civile abitazione, esistono delle difformità nella rappresentazione del fabbricato nella planimetria catastale;
- non è correttamente censita al Catasto Terreni e a quello dei Fabbricati la stalla con locale mungitura; esistono delle difformità nella rappresentazione del fabbricato nella planimetria catastale;



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- non risultano inseriti in mappa al Catasto Terreni e non sono censiti al Catasto Fabbricati i fabbricati agricoli costituiti dal fienile, dalla corsia alimentazione vitellini e dai due silos orizzontali.

In considerazione della natura e delle dimensioni del complesso, per la regolarizzazione catastale sono necessarie le seguenti attività:

- a. Rilievo strumentale del complesso e degli interni con strumentazione GPS, Stazione Totale e laser distanziometrico e creazione di nuovi P.F.;
- b. Presentazione pratica Pregeo per ampliamento e aggiornamento cartografico in mappa dei fabbricati non censiti;
- c. Presentazione pratica Docfa per aggiornamento e variazione della distribuzione interna della casa colonica;
- d. Presentazione pratica Docfa per ampliamento corpi aziendali ad uso agricolo.

Gli oneri complessivi di rilievo ed elaborazione delle pratiche catastali possono essere stimati in € 4.700,00, a cui si devono sommare le spese catastali per la presentazione pratiche: € 710,00, per un costo complessivo di **€ 5.410,00**

Agli atti del comune sono presenti le pratiche per la richiesta di agibilità della stalla e locale mungitura, pratica non finalizzata in quanto non completa delle integrazioni richieste dagli uffici competenti.

Il certificato di agibilità tiene conto di diversi aspetti/requisiti facenti capo all'immobile ed alla attività che in esso si svolge (e per il quale è stato richiesto). In linea generale, per l'ottenimento del certificato di agibilità è necessario presentare apposita pratica al S.U.A.P.E., a firma di tecnico abilitato, che prevede che ci siano le seguenti attestazioni tecniche che compongono l'agibilità stessa:

- conformità edilizia dell'immobile;
- conformità catastale;
- salubrità degli ambienti;
- idoneità statica/collaudo statico delle strutture;
- superamento delle barriere architettoniche;
- requisiti igienico sanitari;
- conformità degli impianti tecnologici;
- attestato di prestazione energetica;
- autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- etc.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Come già descritto in precedenza, dalle verifiche effettuate con l'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, ed in base a quanto rilevato durante i sopralluoghi, parte delle condizioni precedentemente indicate sono assenti, come la regolarità edilizia e catastale, l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, e la conformità degli impianti tecnologici. Questi ultimi (elettrico e idrico-sanitario), dovranno essere oggetto di verifica e manutenzione straordinaria da parte di ditte specializzate, che dovranno rilasciare i progetti degli impianti, le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte ed il certificato di regolare installazione.

Sulla base di quanto sopra esposto, la pratica per la richiesta di agibilità potrà essere inoltrata solo dopo che saranno stati autorizzati ed effettuati tutti gli interventi di adeguamento e manutenzione straordinaria degli impianti, dopo che sarà stato verificato il possesso di tutti i requisiti e le certificazioni richieste dalla normativa in vigore.

Ad eccezione dei costi già indicati relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, la mancanza delle condizioni di agibilità sarà valutata in termini di riduzione percentuale del valore commerciale dei fabbricati.

2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)

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

Il complesso immobiliare in oggetto non può essere diviso in lotti in quanto costituisce un'unica azienda agricola, per la cui edificazione sono stati rispettati i parametri edilizi indicati nelle relative norme urbanistiche che, come detto, fanno riferimento proprio all'intera azienda.

2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)

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

Gli immobili in oggetto non sono pignorati pro quota.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

Sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo e di quanto riferito dagli esecutati durante l'incontro, la casa di civile abitazione è occupata al piano terra dalla signora _____ mentre al piano primo da C _____

Si cita - a titolo di conoscenza - che i beni mobili facenti parte dell'azienda agricola sono stati concessi in comodato gratuito mediante scrittura privata autenticata dalla Dr.ssa P. Denotti, notaio in Decimomannu, registrata all'Agenzia delle Entrate Cagliari 2 al n. 7113 in data 04/11/2013, della durata di anni 6 e successivamente prorogabile di anno in anno, alla società _____

al fine di poter svolgere l'attività di coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali bovini e la produzione del latte crudo. Il comodato comprende i beni mobili che arredano e corredano l'azienda (attrezzature e macchinari) ed i bovini, mentre non comprende l'immobile nel quale ha sede l'azienda. La società _____ sta tuttora svolgendo l'attività oggetto del contratto.

Copia del contratto di cui sopra è stato fornito al sottoscritto dal sig. _____

2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)

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

Gli immobili di causa non ricadono nella fattispecie indicata in quesito.

2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)

indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Come descritto nel precedente paragrafo 2.7, l'azienda agricola non può essere divisa in lotti. Sugli immobili in oggetto non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici e alberghieri, vincoli o oneri di natura condominiale e diritti demaniali. Le aree in oggetto non sono gravate da usi civici.

Il sottoscritto ha ricevuto dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese la documentazione relativa agli oneri reali costituiti dai tributi consortili non pagati e gravanti sugli immobili oggetto di procedura (si veda l'allegato n. 6).

L'importo complessivo di tali oneri è pari a € 3.877,55 (oltre a interessi) e nel successivo paragrafo sarà detratto dal valore commerciale del complesso immobiliare.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)

determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando 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: 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 una nuda proprietà);

Il valore economico dell'immobile varia a seconda del criterio di stima utilizzato e dell'aspetto economico considerato.

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) il valore di mercato come *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) secondo cui: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

I valori venali più probabili dei terreni e dei fabbricati in oggetto possono essere determinati secondo il metodo di stima sintetica comparativa monoparametrica.

Il metodo si basa sull'individuazione di beni confrontabili con quello in oggetto, dei quali si può determinare il valore di mercato assunto dal parametro di stima che - sulla base della comune dottrina estimativa - coincide con l'unità di superficie commerciale. Nel caso dei fabbricati (nello specifico si tratta di una casa di civile abitazione e di diversi fabbricati agricoli) è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive. Le superfici lorde comprendono le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra proprietà). I muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero sono valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25).

Quindi, nel caso in esame, la valutazione deve cercare di determinare il valore venale del bene, ovvero il valore che viene attribuito allo stesso dai comuni compratori e venditori nel libero mercato. Il metodo di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari (i cosiddetti "comparabili"), tenendo conto dei seguenti aspetti:



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

- Ubicazione del bene nel contesto di riferimento (residenziale, agricolo, produttivo etc);
- Caratteristiche dell'area in cui è inserito, in termini di qualità dei servizi offerti e accessibilità rispetto alle principali arterie di transito;
- Tipologia costruttiva dei fabbricati, materiali da costruzione utilizzati, grado di rifinitura, dotazioni impiantistiche;
- Stato d'uso e manutenzione.

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte.

Come noto, sia su scala nazionale che, in particolare, su quella regionale, il mercato immobiliare legato al settore non residenziale (agricolo, industriale, servizi, commerciale) verte in una situazione di crisi strutturale che permane da ormai più di dieci anni. Numerose compravendite di immobili non residenziali sono legate a vendite forzate da procedure esecutive e fallimentari (e quindi non nel libero mercato). Tali circostanze, unite alla elevata disponibilità di immobili ancora invenduti, concorrono ad una generale svalutazione del mercato immobiliare di tali beni.

Il complesso immobiliare in oggetto è una azienda agricola situata in un'area a destinazione agricola e zootecnica in Comune di Arborea. La posizione in cui è situata l'azienda è estremamente favorevole in quanto gode dei servizi del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese ed è poco distante (meno di 1,5 km) dall'abitato di Arborea, a cui l'azienda è ben collegata attraverso la viabilità pubblica (la strada 20 ovest e la strada provinciale n. 49).

Sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi e quanto descritto in precedenza, si possono riassumere le caratteristiche principali degli immobili in oggetto al seguente modo:

CASA COLONICA

- il fabbricato nel suo complesso si presenta di aspetto gradevole e ben inserito nel contesto della zona;
- le strutture si presentano globalmente in discrete condizioni, non sono evidenti cedimenti strutturali o lesioni significative;
- sono presenti tracce di umidità lungo il prospetto lato nord, in particolare in alcuni vani al piano terra;
- gli infissi esterni sono in discreto stato di conservazione ma ormai obsoleti;
- le finiture interne sono di tipo economico ma in buono stato di conservazione;
- devono essere effettuati tutti gli interventi di verifica e di manutenzione degli impianti elettrici e idrico-sanitari e devono essere acquisiti dalle ditte installatrici i certificati di conformità degli stessi (condizioni necessarie per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato);
- la posizione dell'immobile è estremamente favorevole essendo poco distante dall'abitato di Arborea.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

FABBRICATI ACCESSORI (magazzino - sgombero - tettoia ricovero mezzi-attrezzi)

- i fabbricati si presentano di scarse qualità economiche e in mediocri condizioni di conservazione, non sono evidenti cedimenti strutturali o lesioni significative;
- le finiture interne sono scadenti e di scarsa qualità;
- devono essere effettuati tutti gli interventi di verifica e di manutenzione degli impianti di servizio (elettrico e idrico sanitario quando presenti) e devono essere acquisiti dalle ditte installatrici i certificati di conformità degli stessi (condizioni necessarie per l'ottenimento dell'agibilità).

FABBRICATI AGRICOLI (stalla e mungitura - fienile - corsia alimentazione, silos orizzontali)

- i fabbricati sono funzionali alle attività agricole/zootecniche svolte in azienda;
- si presentano complessivamente in discrete condizioni di conservazione, non sono evidenti cedimenti strutturali o lesioni significative;
- devono essere effettuati tutti gli interventi di verifica e di manutenzione degli impianti di servizio (elettrico e idrico sanitario quando presenti) e devono essere acquisiti dalle ditte installatrici i certificati di conformità degli stessi (condizioni necessarie per l'ottenimento dell'agibilità).

TERRENI AGRICOLI

- sono terreni di buona qualità, ben curati e dotati di impianti di irrigazione a pioggia regolarmente funzionanti;
- sono serviti con acqua di irrigazione del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese.

La ricerca di mercato effettuata dal sottoscritto ha permesso di acquisire le seguenti informazioni.

A. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "R1 extraurbana/agro" di Arborea, riferiti al primo semestre del 2019:

- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "normale" - valore di mercato 650,00 - 800,00 €/mq (superficie lorda)
- Produttiva - capannoni tipici in stato conservativo "normale" - valore di mercato 210,00 - 315,00 €/mq (superficie lorda).

B. Il borsino immobiliare, relativamente alla zona extraurbana pressi strada 20 ovest in Comune di Arborea, indica i seguenti valori unitari riferiti a marzo 2020:

Descrizione	Seconda fascia	Fascia media	Prima fascia
Abitazioni civili in buono stato	€/mq 550,00	€/mq 645,00	€/mq 739,00
Capannoni tipici in buono stato	€/mq 199,00	€/mq 249,00	€/mq 299,00
Laboratori in buono stato	€/mq 403,00	€/mq 500,00	€/mq 597,00



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

C. Operatori immobiliari, professionisti ed enti operanti nell'area di interesse. Per fabbricati residenziali costituiti da case coloniche, i valori di mercato indicati variano tra €/mq 500,00 - 750,00 in funzione dello stato conservativo dell'immobile, delle dimensioni, della qualità dello stesso e della posizione. Per quel che riguarda i fabbricati agricoli, i valori di mercato indicati fanno riferimento ai costi di costruzione deprezzati in funzione della qualità degli stessi, delle dotazioni impiantistiche e dello stato conservativo e vetustà.

Per i terreni agricoli seminativi irrigui, i valori di mercato variano significativamente in funzione della qualità del terreno, della posizione, della accessibilità e delle condizioni dell'impianto di irrigazione.

Dai contatti avuti con i tecnici del Consorzio di Bonifica dell'Oristanese, che fornisce servizi alle aziende agricole di Arborea, si è avuta conferma che l'area in oggetto è dotata di efficienti servizi ed i terreni sono di buona qualità, tanto che possono essere praticate diverse colture, da quella foraggera a quella orticola. Pertanto, nella zona di interesse, nonostante il perdurare dello scenario di crisi del comparto, il prezzo attuale per ettaro può essere inquadrato tra € 22.000 e € 27.000 (prezzi superiori venivano registrati negli anni pre-crisi).

Come descritto in precedenza, gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono nel loro insieme una azienda agricola unitaria e indivisibile. Di seguito si procederà alla determinazione del valore commerciale dei singoli beni immobili, alla cui somma dovranno essere sottratti gli oneri già stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale e quelli forniti dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese per tributi non versati.

A. VALORE COMMERCIALE DEI SINGOLI IMMOBILI:**1. Casa di civile abitazione, fabbricati accessori e pertinenze, in Comune di Arborea, strada 20 ovest s.n.c. distinto al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 181.**

Sulla base di quanto sopra descritto relativamente alle risultanze delle ricerche di mercato e alle caratteristiche dell'immobile, si può stimare il valore commerciale unitario del bene in oggetto nel seguente modo:

DESCRIZIONE	UNITÀ DI MISURA	VALORE
CASA COLONICA		
Casa di civile abitazione di tipo rurale nell'agro di Arborea, in stato conservativo normale	€/mq comm.	650,00
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo - vetustà (ampliamento risalente al 1979)	%	-25,0
Mancanza conformità impianti e agibilità.	%	- 5,0
Localizzazione e servizi (prossimità abitato di Arborea)	%	+ 10,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-20,0



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Pertanto, si considera il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale della casa colonica di civile abitazione pari a: 520,00 €/mq.

A partire dalla consistenza degli immobili, calcolata dalla superficie lorda dei locali, applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio (sulla base delle linee guida indicate dall'Agenzia delle Entrate e della tipologia/qualità delle aree omogenee), nella tabella seguente si determinano le superfici commerciali degli immobili:

Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente ragguaglio	Superficie commerciale mq
CASA COLONICA			
Appartamento al piano terra	126,16	1,00	126,16
Veranda coperta al piano terra	20,84	0,30	6,25
Appartamento al piano primo	119,87	1,00	119,87
Vano ingresso	10,00	1,00	10,00
Balcone	11,1	0,30	3,33
Locale di sgombero sottotetto al piano primo	17,3	0,20	3,46
FABBRICATI ACCESSORI			
MAGAZZINO	48,74	0,25	12,19
LOCALE DI SGOMBERO - Ex stalla			
Locali di sgombero e bagno	107,85	0,25	26,96
Tettoia	55,68	0,15	8,35
RICOVERO MEZZI-ATTREZZI			
Locale deposito attrezzi	15,5	0,25	3,88
Tettoia ricovero mezzi	84,5	0,15	12,68
AREE SCOPERTE			
Area scoperta di pertinenza esclusiva	2233,77	0,10	223,37
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA			556,50

Sulla base della superficie precedentemente calcolata e del valore commerciale unitario stimato, il valore commerciale della casa colonica, dei fabbricati accessori e dell'area di pertinenza esclusiva, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 181, cat. A/4, risulta pari a: (€/mq 520,00 x mq 556,50) = **€ 289.379,22.**

2. Stalla con locale mungitura e locali di servizio, in Comune di Arborea, strada 20 ovest s.n.c. distinto al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 179, sub 1. cat. D/10, e al Foglio 14, Particella 1270, sub 1. cat. D/10.

Per la determinazione del valore commerciale dei fabbricati agricoli ad uso stalla e locale mungitura si considerano i seguenti valori unitari derivanti dai costi di costruzione deprezzati delle differenti tipologie edilizie (escluso il valore del terreno):

Descrizione	Unità di misura	Valore
Stalla realizzata con struttura e copertura metallica e pavimentazione in calcestruzzo.	€/mq	220,00
Fabbricato mungitura, realizzato con struttura in c.a. e tamponature in latero cemento.	€/mq	350,00



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

Descrizione	Unità di misura	Valore
Coefficienti correttivi specifici:		
Stato conservativo complessivo - vetustà (parte costruita negli anni '80 - ampliamento risalente al 2006)	%	-25,0
Mancanza conformità impianti e agibilità.	%	- 5,0
Esternalità: localizzazione e servizi	%	+ 10,0
Coefficiente correttivo complessivo	%	-20,0

Pertanto, si considera il valore più probabile di libero mercato dell'unità di superficie commerciale:

- della stalla pari a: 176,00 €/mq;
- del locale mungitura pari a 280,00 €/mq.

Nella tabella seguente si determinano le superfici ed il valore commerciale dell'immobile in oggetto:

Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente ragguaglio	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore commerciale
Stalla ricovero animali	2260,86	1,00	2260,86	176,00	€ 397.911,36
Sala mungitura e servizi	129,17	1,00	129,17	280,00	€ 36.167,60
Locale pompe	7,20	0,50	3,60	280,00	€ 1.008,00
SOMMANO					€ 435.086,96

Pertanto, il valore commerciale della stalla, sala mungitura e servizi, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 13, Particella 179, sub 1. cat. D/10, e al Foglio 14, Particella 1270, sub 1. cat. D/10, risulta pari a: **€ 435.086,96.**

2. bis - Altri fabbricati agricoli non censiti in catasto.

Come detto, questi sono stati realizzati nei terreni censiti in Catasto al Foglio 13, Particella 178, e nel Foglio 14, Particella 1269.

Per la determinazione del valore commerciale dei seguenti fabbricati agricoli si considerano i seguenti valori unitari derivanti dai costi di costruzione deprezzati delle differenti tipologie edilizie (escluso il valore del terreno)::

Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente ragguaglio	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore commerciale
Fienile	300,00	1,00	300,00	€ 120,00	€ 36.000,00
Corsia di alimentazione	60,00	1,00	60,00	€ 110,00	€ 6.600,00
Silos orizzontale doppio	337,64	1,00	337,64	€ 55,00	€ 18.570,20
Silos orizzontale	137,50	1,00	137,50	€ 40,00	€ 5.500,00
SOMMANO					€ 66.670,20

Pertanto, il valore commerciale dei fabbricati agricoli non censiti al Catasto Fabbricati risulta pari a:

VALORE: € 66.670,20.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

3. Terreni agricoli in Comune di Arborea, strada 20 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 13, Particelle 30, 84, 178 e 179, e nel Foglio 14, Particelle 1269 e 1270.

Sono tutti terreni agricoli costituenti il podere prospiciente la strada 20 ovest.

Nella tabella seguente viene riepilogata la consistenza catastale delle singole particelle:

Descrizione	Superficie mq
Foglio 13, Part. 179 ente urbano su cui è situata parte del fabbricato stalla - mungitura	1.663,00
Foglio 14, Part. 1270 ente urbano su cui è situata parte del fabbricato stalla - mungitura	1.879,00
Foglio 13, Part. 30, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 409,19, Agrario € 286,43	26.410,00
Foglio 13, Part. 84, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 28,71, Agrario € 20,10	1.853,00
Foglio 13, Part. 178, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 104,94, Agrario € 73,46	6.773,00
Foglio 14, Part. 1269, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 880,76, Agrario € 616,53	56.846,00
Totale terreni strada 20 ovest	95.424,00

In ragione delle qualità intrinseche ed estrinseche dei terreni in oggetto, il valore più probabile di libero mercato è pari a € 27.000 per ettaro (2,7 €/mq).

Il valore commerciale dei terreni agricoli costituenti un unico podere in Comune di Arborea, strada 20 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 13, Particelle 30, 84, 178 e 179, e nel Foglio 14, Particelle 1269 e 1270, risulta pari a: (2,70 €/mq x 95.424,00 mq) = € 257.644,80

4. Terreni agricoli in Comune di Arborea, strada 23 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 6, Particelle 537, 539, 541, 543, 544, 456 e 458.

Sono tutti terreni agricoli costituenti il podere unitario prospiciente la strada 23 ovest.

Nella tabella seguente viene riepilogata la consistenza catastale delle singole particelle:

Descrizione	Superficie mq
Foglio 6, Part. 537, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 25,13, Agrario € 17,59	1.622,00
Foglio 6, Part. 539, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 24,57, Agrario € 17,20	1.586,00
Foglio 6, Part. 541, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 14,42, Agrario € 10,10	931,00
Foglio 6, Part. 543, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 76,35, Agrario € 53,45	4.928,00
Foglio 6, Part. 544, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 0,25, Agrario € 0,17	16,00
Foglio 6, Part. 456, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 71,35, Agrario € 49,94	4.605,00
Foglio 6, Part. 458, seminativo irriguo - classe 1, Reddito Dominicale € 71,27, Agrario € 49,89	4.600,00
Totale terreni strada 23 ovest	18.288,00

In ragione delle qualità intrinseche ed estrinseche dei terreni in oggetto, il valore più probabile di libero mercato è pari a € 23.000 per ettaro (2,3 €/mq).

Il valore commerciale dei terreni agricoli costituenti un unico podere in Comune di Arborea, strada 23 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 6, Particelle 537, 539, 541, 543, 544, 456 e 458, risulta pari a: (2,30 €/mq x 18.288,00 mq) = € 42.062,40.



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

B. VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUENTE L'AZIENDA AGRICOLA UNITARIA:

Stimati i valori commerciali dei singoli immobili, il complesso immobiliare unitario costituente l'azienda agricola in oggetto è pari a:

Descrizione	Valore commerciale
1. Casa di civile abitazione, fabbricati accessori e pertinenze, in Comune di Arborea, strada 20 ovest s.n.c. distinto al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 181, cat. A/4.	€ 289.379,22
2. Stalla con locale mungitura e locali di servizio, in Comune di Arborea, strada 20 ovest s.n.c. distinto al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 179, sub 1. cat. D/10, e al Foglio 14, Particella 1270, sub 1. cat. D/10.	€ 435.086,96
2.bis Altri fabbricati agricoli non censiti in catasto.	€ 66.670,20
3. Terreni agricoli in Comune di Arborea, strada 20 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 13, Particelle 30, 84, 178 e 179, e nel Foglio 14, Particelle 1269 e 1270.	€ 257.644,80
4. Terreni agricoli in Comune di Arborea, strada 23 ovest, censiti al N.C.T. nel Foglio 6, Particelle 537, 539, 541, 543, 544, 456 e 458	€ 42.062,40
TOTALE	€ 1.090.843,58

C. ONERI DA DETRARRE:

Al valore precedentemente calcolato si sottraggono i costi per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e catastale, così come stimati nel paragrafo 2.6, e quelli relativi ai tributi non pagati così come dichiarati dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese (si veda il paragrafo 2.11), pari a:

- Costi per la sanatoria edilizia e catastale del complesso immobiliare unitario: € 24.910,00;
- Oneri verso il Consorzio di Bonifica dell'Oristanese: € 3.877,55.

D. VALORE COMMERCIALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In conclusione, il valore commerciale del complesso immobiliare oggetto di pignoramento - in Comune di Arborea, al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 181, cat. A/4, al Foglio 13, Particella 179, sub 1. cat. D/10, al Foglio 14, Particella 1270, sub 1. cat. D/10, e al N.C.T. al Foglio 13, Particelle 30, 84 e 178, al Foglio 14, Particella 1269, al Foglio 6, Particelle 537, 539, 541, 543, 544, 456 e 458, oltre altri fabbricati agricoli non censiti in catasto - al netto dei costi di sanatoria edilizia e catastale e degli oneri verso il Consorzio di Bonifica dell'Oristanese, risulta pari a:

(€ 1.090.843,58 - € 24.910,00 - € 3.877,55) = **€ 1.062.056,00.**



TRIBUNALE DI ORISTANO

PROCEDURE RIUNITE N. 79/2018 E 28/2019 R.G.Es.

2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)

nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

I beni pignorati non ricadono nella fattispecie di cui sopra.

3. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- Allegato n. 1): Rilievo fotografico del complesso immobiliare.
- Allegato n. 2): Visure e Planimetrie Catastali.
- Allegato n. 3): Note Iscrizioni e Trascrizioni.
- Allegato n. 4): Autorizzazioni e Concessioni Edilizie.
- Allegato n. 5): Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.
- Allegato n. 6): Nota dei tributi dovuti al Consorzio di Bonifica dell'Oristanese.

Oristano, 01/05/2020

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Bruno Cau)
