

TRIBUNALE DI ORISTANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 42/2021

riunita alla N° 49/2021

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.T.U. Incaricato: Geom. Massimo SOLINAS



Podere ETFAS N. 1 in Santa Caterina di Pittinuri - Cuglieri

RELAZIONE TECNICA E STIMA

Il C.T.U. Incaricato



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° 42/2021 (N. 49/2021 R. Es. riunite)**

CAUSA PROMOSSA

DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1 INCARICO

Il sottoscritto Geom. Massimo Solinas, nato a Seneghe (OR) il 09.11.1976, con studio tecnico in Seneghe alla Via G.M. Angioy, 7, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Oristano al n. 452 e inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Oristano; con decreto del 20 dicembre 2021 (inviato al sottoscritto in data 21 dicembre 2021) sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.E. Dott.ssa Paola BUSSU, nella procedura esecutiva N. 42/2021 (N.49/2021 R. Es. Riunite), promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro la Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il sottoscritto in data 22 dicembre 2021 ha accettato l'incarico conferitogli presentando giuramento di rito di cui all'art. ex 193 c.p.c.

Il giudice ha rinviato per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 25 marzo 2022, successivamente rinviata al 10 giugno 2022 a seguito di mia richiesta di proroga del 16 febbraio 2022.

Pertanto il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza (11 maggio 2022), fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato (compresa la copia della perizia depurata dei dati sensibili); assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza (26 maggio 2022) per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

2 ATTO DI PIGNORAMENTO

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno sottoposto ad esecuzione forzata (Atto di Pignoramento Immobiliare del 16 luglio 2021) i seguenti beni immobili in proprietà per 1/1 della debitrice società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Cuglieri - loc. Santa Caterina di Pittinuri, podere ETFAS n. 1, snc P.I.V.A. n. 01089830952:

- ❖ fabbricato sito in Cuglieri, distinto in catasto fabbricati al Foglio 50, particella 780, cat. D10 - Fabbricato per attività agricole;
- ❖ fabbricato sito in Cuglieri, distinto in catasto fabbricati al Foglio 50, particella 682, sub. 1, cat. C - Fabbricato in corso di costruzione;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 103, della consistenza di are 24;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 105, della consistenza di are 15 e centiare 40;



- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 119, della consistenza di ha 02 are 55 e centiare 85;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 159, della consistenza di are 16;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 681, della consistenza di ha 01 are 52 e centiare 70 ;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 777, della consistenza di ha 05 are 65 e centiare 35 ;

3 OPERAZIONI PERITALI

In data 29 dicembre 2021 ho inoltrato, presso il Comune di Cuglieri, richiesta riguardante il certificato di residenza e di stato di famiglia, il tutto evaso il 4 gennaio 2022.

Nella stessa data del 29 dicembre 2021 ho inoltrato via PEC all’Agenzia delle Entrate della provincia di Oristano, richiesta riguardante lo stato degli immobili, se gli stessi risultano liberi e/o occupati, il tutto evaso in data 13 gennaio 2022.

Nella stessa data ho proseguito le operazioni peritali, presentando richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cuglieri, relativo alle pratiche edilizie che hanno interessato i fabbricati insistenti nel compendio pignorato, il tutto evaso in data 16 febbraio 2022; oltre il Certificato di Destinazione Urbanistica evaso in data 03 febbraio 2022;

Sempre nel medesimo giorno, ho proseguito le operazioni peritali, effettuando telematicamente dal portale l’Agenzia del Territorio, le visure catastali, l’estratto di mappa e le planimetrie riguardanti gli immobili in questione, il tutto evaso nella stessa data.

In data 11 gennaio 2022 alle ore 9:00, previo lettera raccomandata, ho effettuato il primo sopralluogo nell’immobile sito in agro di Cuglieri, borgata di Santa Caterina in località “Orrassale”, procedendo con la presa visione dei luoghi. Successivamente nei successivi sopralluoghi del 01, 07, e 13 aprile 2022, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico di tutti gli immobili;

In data 16 febbraio 2022, viste le grandi dimensioni del complesso turistico-ricettivo e la complessità delle pratiche edilizie inerenti i fabbricati, ho chiesto al Sig. Giudice una proroga di 60 giorni dei termini di presentazione della perizia per l’espletamento dell’incarico ricevuto, richiesta accolta in data 28 febbraio 2022, con differimento dell’udienza ex art. 569 c.p.c. al 10 giugno 2022.

4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 Quesito 1

- a) *“provveda preliminarmente ad inviare all’esecutato l’informativa per il debitore predisposta da questo ufficio”;*

Risposta del C.T.U.

L’informativa è stata trasmessa tramite Racc. A/R (n° 15319054349-3) in data 29 dicembre 2021, congiuntamente alla comunicazione per l’effettuazione del primo sopralluogo. La stessa non è mai stata ricevuta dall’esecutata, per cui ho provveduto a consegnarla manualmente in occasione del primo sopralluogo avvenuto in data 11 gennaio 2022.



b) *“verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma 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”*

Risposta del C.T.U.

A seguito di verifica è possibile attestare che all’interno del fascicolo telematico di causa è presente il certificato delle iscrizioni e trascrizioni, relativo agli immobili pignorati nei vent’anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 16.07.2021.

All’interno del fascicolo telematico sono inoltre presenti le visure catastali, mentre le planimetrie catastali e estratto di mappa è stato acquisito telematicamente dal sottoscritto in data 29.12.2021 e 11.01.2022 e riportate in **Allegato A.1.**

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)”*

Risposta del C.T.U.

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti l’immobile nel ventennio antecedente il pignoramento:

1 - TRASCRIZIONE del 24/03/2005 - Reg. Particolare 1920 Reg. Generale 2882

Trascrizione in data 24/03/2005 n.ri 1920 Reg. Part. e 2882. Reg. Gen. derivante da atto di compravendita a rogito notaio Carlo Passino in data 21/03/2005 (rep. 198058/50838) piena proprietà a favore della ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ciascuno per quota di 1/2 e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nato a Cuglieri il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx). Trascrizione relativa a piena proprietà di terreno distinto con particelle a C.T. a Fg. 50 mapp. 102 di ha 6, 1905, mapp. 103 di ha 0,2400, mapp. 105 di 1540 mq, mapp. 119 di ha 2,5585, mapp. 159 di ha 0,1600, mapp. 681 di ha 1,5270 e Catasto Fabbricati a fg. 50 mapp. 682 consistenza 5,50 vani.

2 - TRASCRIZIONE del 15/06/2006 - Reg. Particolare 4057 Reg. Generale 6007

Trascrizione in data 15/06/2006 n.ri 6007 Reg. Part. e 4057 Reg. Gen. derivante da atto di compravendita a rogito notaio Motti Sergio, notaio in Piacenza, in data 25/05/2006 (rep. 188382/19649) per quota di 1/2, in proprietà a favore della ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Trascrizione relativa a piena proprietà di terreno distinto con particelle a C.T. a Fg. 50 mapp. 102 di ha 6, 1905, mapp. 103 di ha 0,2400, mapp. 105 di 1540 mq, mapp. 119 di ha 2,5585, mapp. 159 di ha 0,1600, mapp. 681 di ha 1,5270 e Catasto Fabbricati a fg. 50 mapp. 682 consistenza 5,50 vani unitamente all’ente urbano di ha 0,1500.

3 - TRASCRIZIONE del 29/11/2010 - Reg. Particolare 8784 Reg. Generale 12962

Trascrizione in data 29/11/2010 n.ri 8.784 Reg. Part. e 12962 Reg. Gen. derivante da atto di compravendita a rogito notaio Desogus Manuela, notaio in Sant’Antioco, in data 25/11/2010 (rep. 689/533) per intera proprietà a favore della ditta Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cuglieri (OR)



8 - ISCRIZIONE del 08/04/2016 - Reg. Particolare 282 Reg. Generale 2637

Iscrizione in data 08/04/2016 n.ri 282 Reg. Part. e 2637 Reg. Gen. relativa a ipoteca giudiziaria derivante da sentenza di condanna (atto giudiziario del 27/01/2016) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cuglieri (OR) (cod. fisc. 01089830952). Iscrizione con garanzia per l'intero di beni in Località Capo Nieddu o Orassale in Comune di Cuglieri (OR) distinto con particelle a C.T. a Fg. 50 mapp. 777 (ex parte 709 (ex parte 102) di ha 5,6535, mapp. 103 di ha 0,2400, mapp. 105 di 1540 mq, mapp. 119 di ha 2,5585, mapp. 159 di ha 0,1600, mapp. 681 di ha 1,5270 e Catasto Fabbricati a fg. 50 mapp. 682 sub. 1 (ex 682) in corso di costruzione e Fg. 50 mapp. 780 (ex 710), categoria D10.

9 - TRASCRIZIONE del 01/06/2018 - Reg. Particolare 4305 Reg. Generale 5462

Trascrizione in data 01/06/2018 n.ri 4305 Reg. Part. e 5462 Reg. Gen. relativa atto esecutivo cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e contro Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cuglieri (OR) (cod. fisc. 01089830952). Trascrizione con garanzia per l'intero di beni in Località Capo Nieddu o Orassale in Comune di Cuglieri (OR) distinto con particelle a C.T. a Fg. 50 mapp. 777 (ex parte 709 (ex parte 102) di ha 5,6535, mapp. 103 di ha 0,2400, mapp. 105 di 1540 mq, mapp. 119 di ha 2,5585, mapp. 159 di ha 0,1600, mapp. 681 di ha 1,5270 e Catasto Fabbricati a fg. 50 mapp. 682 sub. 1 (ex 682) in corso di costruzione e Fg. 50 mapp. 780 (ex 710), categoria D10.

10 - ISCRIZIONE del 02/09/2020 - Reg. Particolare 701 Reg. Generale 7468

Iscrizione in data 02/09/2020 n.ri 701 Reg. Part. e 7468 Reg. Gen. relativa a ipoteca giudiziaria derivante da sentenza di condanna (atto giudiziario del 12/09/2013 Tribunale di Oristano) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(cod. fisc. 00042470955) e contro Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cuglieri (OR) (cod. fisc. 01089830952). Trascrizione con garanzia per l'intero di beni in Località Capo Nieddu o Orassale in Comune di Cuglieri (OR) distinto con particelle a C.T. a Fg. 50 mapp. 777 (ex parte 709 (ex parte 102) di ha 5,6535, mapp. 103 di ha 0,2400, mapp. 105 di 1540 mq, mapp. 119 di ha 2,5585, mapp. 159 di ha 0,1600, mapp. 681 di ha 1,5270 e Catasto Fabbricati a fg. 50 mapp. 682 sub. 1 (ex 682) in corso di costruzione e Fg. 50 mapp. 780 (ex 710), categoria D10.

11 - ISCRIZIONE del 02/09/2020 - Reg. Particolare 702 Reg. Generale 7469

Iscrizione in data 02/09/2020 n.ri 702 Reg. Part. e 7469 Reg. Gen. relativa a ipoteca giudiziaria derivante da sentenza di condanna (atto giudiziario del 08/11/2018 Corte d'Appello di Cagliari) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc. 00042470955) e contro Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cuglieri (OR) (cod. fisc. 01089830952). Trascrizione con garanzia per l'intero di beni in Località Capo Nieddu o Orassale in Comune di Cuglieri (OR) distinto con particelle a C.T. a Fg. 50 mapp. 777 (ex parte 709 (ex parte 102) di ha 5,6535, mapp. 103 di ha 0,2400, mapp. 105 di 1540 mq, mapp. 119 di ha 2,5585, mapp. 159 di ha 0,1600, mapp. 681 di ha 1,5270 e Catasto Fabbricati a fg. 50 mapp. 682 sub. 1 (ex 682) in corso di costruzione e Fg. 50 mapp. 780 (ex 710), categoria D10.

12 - TRASCRIZIONE del 09/08/2021 - Reg. Particolare 6730 Reg. Generale 8504

Trascrizione in data 09/08/2021 n.ri 6720 Reg. Part. e 8504 Reg. Gen. relativa atto esecutivo cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc. 00042470955) e contro Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cuglieri (OR) (cod. fisc. 01089830952). Trascrizione con garanzia per l'intero di beni in Località Capo Nieddu o Orassale in Comune di Cuglieri (OR)



distinto con particelle a C.T. a Fg. 50 mapp. 777 (ex parte 709 (ex parte 102) di ha 5,6535, mapp. 103 di ha 0,2400, mapp. 105 di 1540 mq, mapp. 119 di ha 2,5585, mapp. 159 di ha 0,1600, mapp. 681 di ha 1,5270 e Catasto Fabbricati a fg. 50 mapp. 682 sub. 1 (ex 682) in corso di costruzione e Fg. 50 mapp. 780 (ex 710), categoria D10.

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni contenute nel fascicolo telematico RG N. 42/2021, il sottoscritto CTU Geom. Massimo Solinas, a seguito dell'intervento della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 19/01/2022, ha proseguito la ricerca telematica delle note alla data odierna 04/04/2022, pertanto è da segnalare la nota di trascrizione successiva :

13 - TRASCRIZIONE del 02/09/2021 - Reg. Particolare 10236 Reg. Generale 8071

Trascrizione in data 04/10/2021 n.ri 10236 Reg. Part. e 8071 Reg. Gen. relativa atto esecutivo cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cod. fisc. 05074030262) e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cuglieri (OR) (cod. fisc. 01089830952).

Trascrizione con garanzia per l'intero di beni in Località Capo Nieddu o Orassale in Comune di Cuglieri (OR) distinto con particelle a C.T. a Fg. 50 mapp. 777 (ex parte 709 (ex parte 102) di ha 5,6535, mapp. 103 di ha 0,2400, mapp. 105 di 1540 mq, mapp. 119 di ha 2,5585, mapp. di ha 0,1600, mapp. 681 di ha 1,5270 e Catasto Fabbricati a fg. 50 mapp. 682 sub. 1 (ex 682) in corso di costruzione e Fg. 50 mapp. 780 (ex 710), categoria D10.

Pertanto nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (02/09/2021) vi sono state 8 trascrizioni, compresa quella relativa all'ultimo pignoramento, e 5 iscrizioni, relative agli immobili oggetto della presente C.T.U.

L'atto di provenienza ultraventennale risulta già presente agli atti.

d) *“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 in cui sia stato celebrato con indicazioni delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse 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.*

Risposta del C.T.U.

L'Esecutato è una società a responsabilità limitata, per cui non è possibile chiedere il certificato di stato civile.

4.2 Quesito 2

“descrive, 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.)”.

Risposta del C.T.U.

Azienda agrituristica, ubicata in Comune di Cuglieri, in località Orassale in prossimità di Capo Nieddu in area soggetta a vincoli ambientali e paesaggistici. Costituita da un unico appezzamento di terreno, con



forma approssimabile a un triangolo, suddiviso in diverse particelle catastali, della superficie complessiva di ha 10.98.00, come scaturisce dalla somma delle superfici nell'elenco che segue :

❖ Foglio 50, particella 780, cat. D10 - Fabbricato per attività agricole	superficie	00.53.70 Ha
❖ Foglio 50, particella 682, sub. 1, cat. C - Fabbricato in corso di costruzione	superficie	00.15.00 Ha
❖ Foglio 50, particella 103 - terreno	superficie	00.24.00 Ha
❖ Foglio 50, particella 105 - terreno	superficie	00.15.40 Ha
❖ Foglio 50, particella 119 - terreno	superficie	02.55.85 Ha
❖ Foglio 50, particella 159 - terreno	superficie	00.16.00 Ha
❖ Foglio 50, particella 681 - terreno	superficie	01.52.70 Ha
❖ Foglio 50, particella 777 - terreno	superficie	05.65.35 Ha

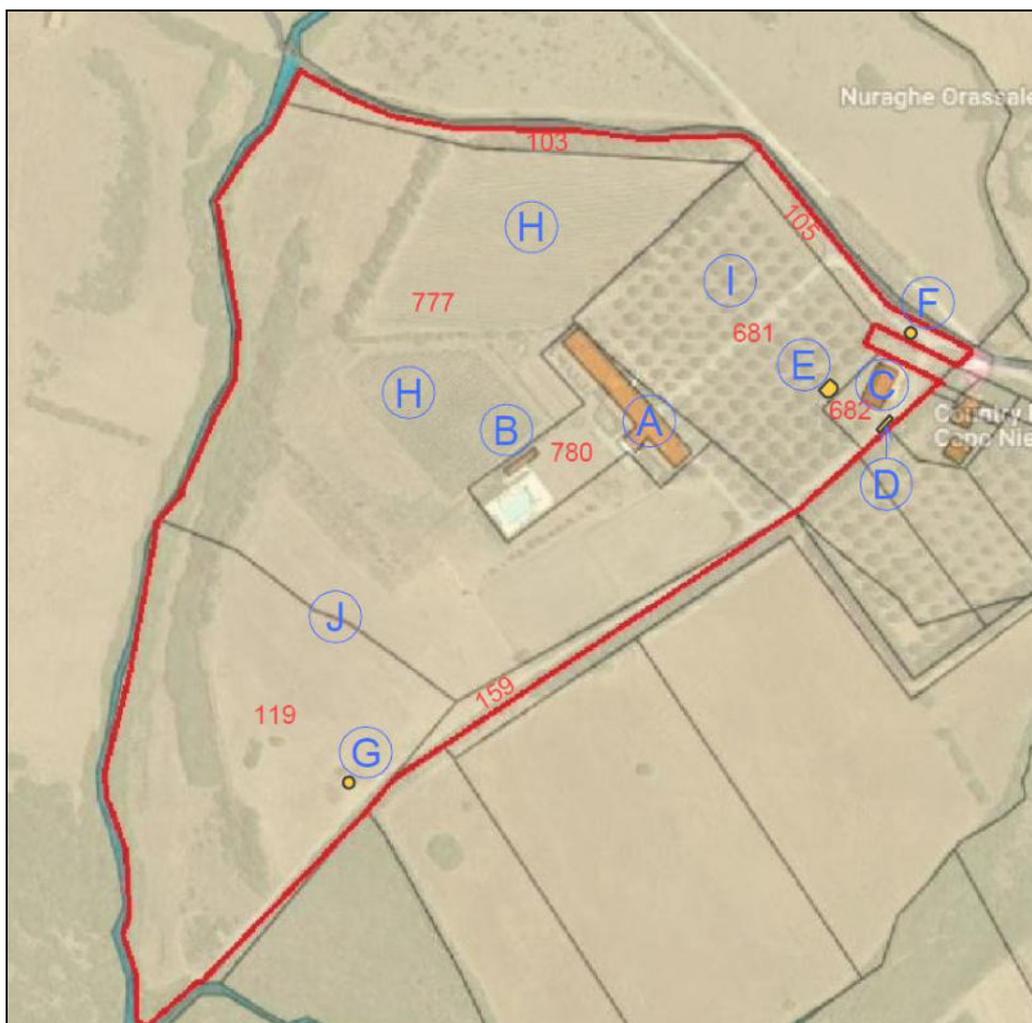
Confini catastali: a sud-est con i mappali 108,669,656,675,650,649,665,664,159,661,662,120; a nord-ovest con il mappale 24; a nord con il mappale 40.

Il compendio è ubicato a circa 9 Km dalla località marina di Santa Caterina di Pittunuri, e a circa 200 metri dalla scogliera di Capo Nieddu. Alla proprietà si arriva percorrendo la SS 292 per circa 3,60 Km dall'abitato di Santa Caterina di Pittunuri in direzione Nord, svoltando e procedendo a sinistra lungo una strada di penetrazione agraria per circa 5,4 Km. L'intera proprietà costituisce azienda agricola con attività di agriturismo. L'agriturismo è costituito da vasta area suddivisa in diversi mappali su cui sorgono alcuni fabbricati:

- A- **Struttura ricettiva** (mappale 780) costituita da un piano terra della superficie lorda di circa 1035 mq, con annesso piano interrato, con superficie lorda di circa 198 mq; ubicata in zona centrale del lotto, con affaccio verso la costa ovest;
- B- **Piscina con annesso un piccolo fabbricato** (mappale 780), della superficie di circa 67 mq, a servizio della stessa, ubicato nelle immediate vicinanze della struttura ricettiva principale;
- C- **Struttura ricettiva** (mappale 682) costituita dall'ex casa colonica, a un unico piano della superficie lorda di circa 226 mq; ubicata in prossimità dell'ingresso al compendio;
- D- **Tettoia adibita a deposito** (mappale 682) per il ricovero di attrezzi e mezzi agricoli (superficie circa 23 mq), ubicato in aderenza la mappale 650 di altrui proprietà;
- E- **Locale Tecnico** (mappale 681) in cui è presente un pozzo e dei vasconi per il deposito dell'acqua per un superficie di circa 55 mq; ubicato prossimità dell'ex casa colonica, nella porzione destinata a oliveto;
- F- **Vano Accessorio** (mappale 105) per il ricovero di attrezzi agricoli (superficie circa 13 mq); ubicato in prossimità dell'ingresso principale;
- G- **Locale Tecnico** (mappale 119) in cui è presente un secondo pozzo (superficie circa 13 mq); ubicato in posizione sud est dell'intero compendio;
- H- **Vigneto** della superficie di circa 1,3 Ettari ubicato nella parte nord del compendio;
- I- **Oliveto** della superficie di circa 1,5 Ettari ubicato anch'esso nella parte nord del compendio in prossimità dell'ingresso;
- J- **Terreno incolto** destinato a seminativo della superficie di circa 6,8 Ettari;

Per una migliore comprensione si rimanda alla foto aerea sottostante in cui sono indicati i vari fabbricati e le colture adottate in azienda :





Di seguito si riporta una descrizione più dettagliata dell'intero compendio e dei fabbricati insistenti.

A- Struttura ricettiva (mappale 780) costituita da un unico piano fuori terra della delle dimensioni di 87,75 x 11,80 e piano interrato con destinazione a magazzino/deposito con quattro locali tra loro comunicanti.

Il piano terra è costituito da edificio suddiviso in zona ristorante con ingresso, servizi igienici, area relax con cucina, spogliatoio, lavaggio stoviglie, zona bar e office-disimpegno, dieci camere da letto (tra cui due suite) con zona bagni (camere con ingressi indipendenti), zona servizi di deposito, spogliatoi con wc, area lavaggio e stireria biancheria, depositi e due locali tecnici. I due locali tecnici sono costituiti da centrale idrica con serbatoi e autoclave con approvvigionamento da rete Abbanoa e centrale termica alimentata a gas (con limitrofo serbatoio interrato) per produzione acqua calda sanitaria a supporto di pannelli solari (18 pannelli).

Il piano scantinato (interrato) è suddiviso in quattro locali (dim. interne 85.55 mq, 29.65 mq, 45.55 mq e 13,90 mq) con accesso da rampa carrabile. Oltre una vasca d'accumulo non ispezionabile ma inserita in planimetria catastale.

Le rifiniture del complesso sono medie, pavimenti in gres-porcellanato e/o monocottura, rivestimenti medi e sanitari in vetro-china. Le stanze sono arredate con gusto con arredi medi, colori delle pavimentazioni e rivestimenti differenziate per ogni stanza, dotate di impianto di climatizzazione centralizzato a comando autonomo. Ogni stanza è costituita da due ambienti di cui uno spesso utilizzato e



arredato con divani, frigorifero autonomo e zona bagno indipendenti suddiviso da zona lavandini, zona vasca (o doccia) e zona wc.

Infissi esterni del complesso in alluminio elettro-colorato. Struttura portante in muratura e copertura a due falde inclinate con presenza di cupolotti (lucernai) in plessigas e/o vetroresina (per quanto rilevabile) onde garantire illuminazione di alcuni ambienti. Altezze interne variabili a secondo dell'utilizzazione dei diversi locali e zone ma adeguata e conforme alle singole destinazioni d'uso.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla planimetria (Allegato B.1) da me eseguita a seguito del rilievo effettuato al momento dei vari sopralluoghi e all'elaborato fotografico (Allegato C).

Non si sono rilevati dissesti statici in atto, se non all'angolo della parte in ampliamento. Stato di conservazione discreto in considerazione dell'età di ristrutturazione recente del complesso. E' stata verificata la presenza di infiltrazioni di acqua nel disimpegno adiacente agli spogliatoi. Esternamente è presente impianto di illuminazione a luci basse. I paramenti esterni sono caratterizzati da alcuni rivestimenti in pietra e/o targhe distintive le varie porzioni (stanze) ricettive. Un'ampia terrazza di circa 80 mq, ubicata in aderenza al locale ristorante, consente la consumazione dei pasti con vista mare. La planimetria seguente schematizza la distribuzione attuale del complesso ricettivo.



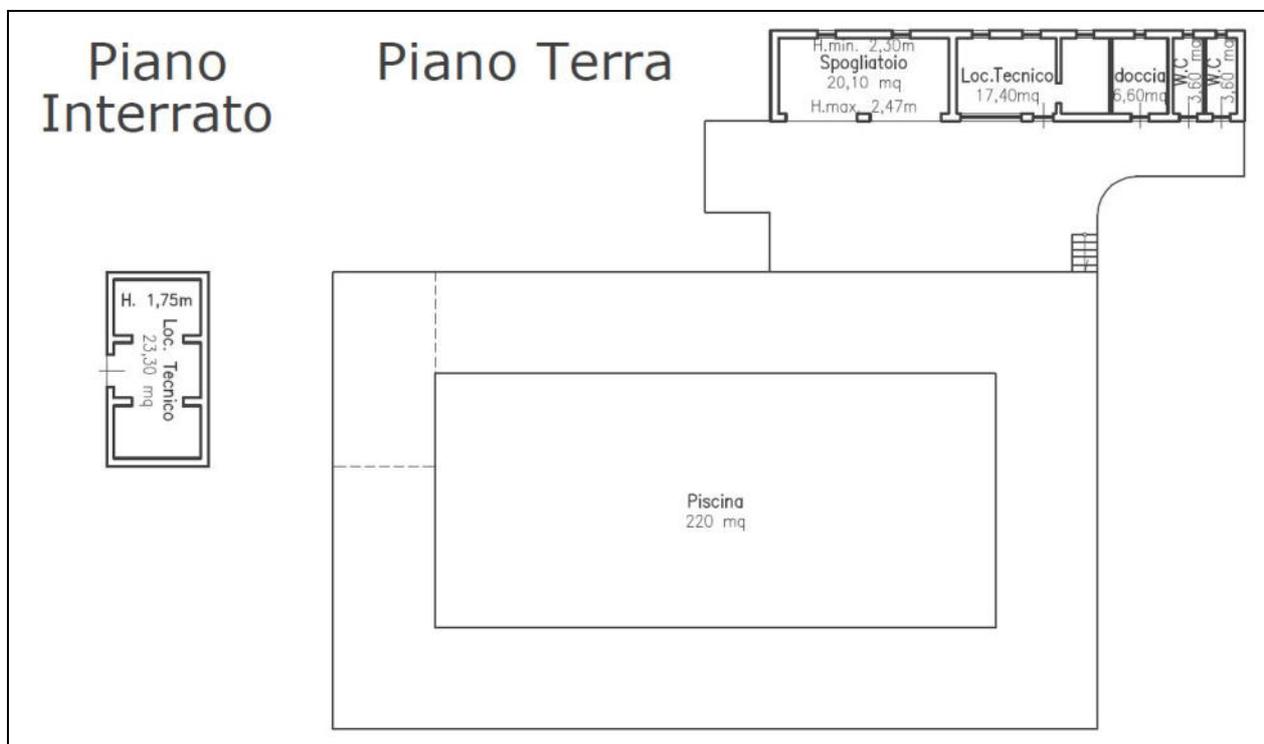
B- Piscina con annesso un piccolo fabbricato (mappale 780), della superficie di circa 67 mq, a servizio della stessa, ubicato a circa 50 m in direzione ovest dalla struttura ricettiva principale.

Costituita da vasca con ingombro planimetrico di 22,20 m x 9,90 m (220 mq) suddivisa in porzione per bambini e porzione per adulti con annessa porzione circolare idromassaggio con area laterale pavimentata (solarium). Lateralmente alla stessa in corrispondenza del lato ovest è presente un locale servizi interrato in cui trovano ubicazione gli impianti tecnici di clorazione e riciclo acqua. In prossimità della piscina sono presenti locali annessi (o accessori) suddivisi in due wc, locale doccia, locale bar (indicato catastalmente quale locale tecnico) e tettoia chiusa su tre lati (indicata catastalmente quale spogliatoio). Le dimensioni planimetriche dei locali accessori sono di 11,40 m x 3,60 m, quelle della tettoia 7,00 m x 3,50 m (altezze minime interne interne 2,30, massima 2,47 con



copertura inclinata a una falda). Per maggiore chiarezza si rimanda alla planimetria (Allegato B.2) da me eseguita a seguito del rilievo effettuato al momento dei vari sopralluoghi e all'elaborato fotografico (Allegato C).

Lo stato di fatto è corrispondente alla situazione planimetrica catastale (fatta eccezione per la porzione idromassaggio circolare della piscina).



C- **Struttura ricettiva** (mappale 682) costituita dall'ex casa colonica, a un unico piano della superficie lorda di circa 226 mq; ubicata in prossimità dell'ingresso al compendio;

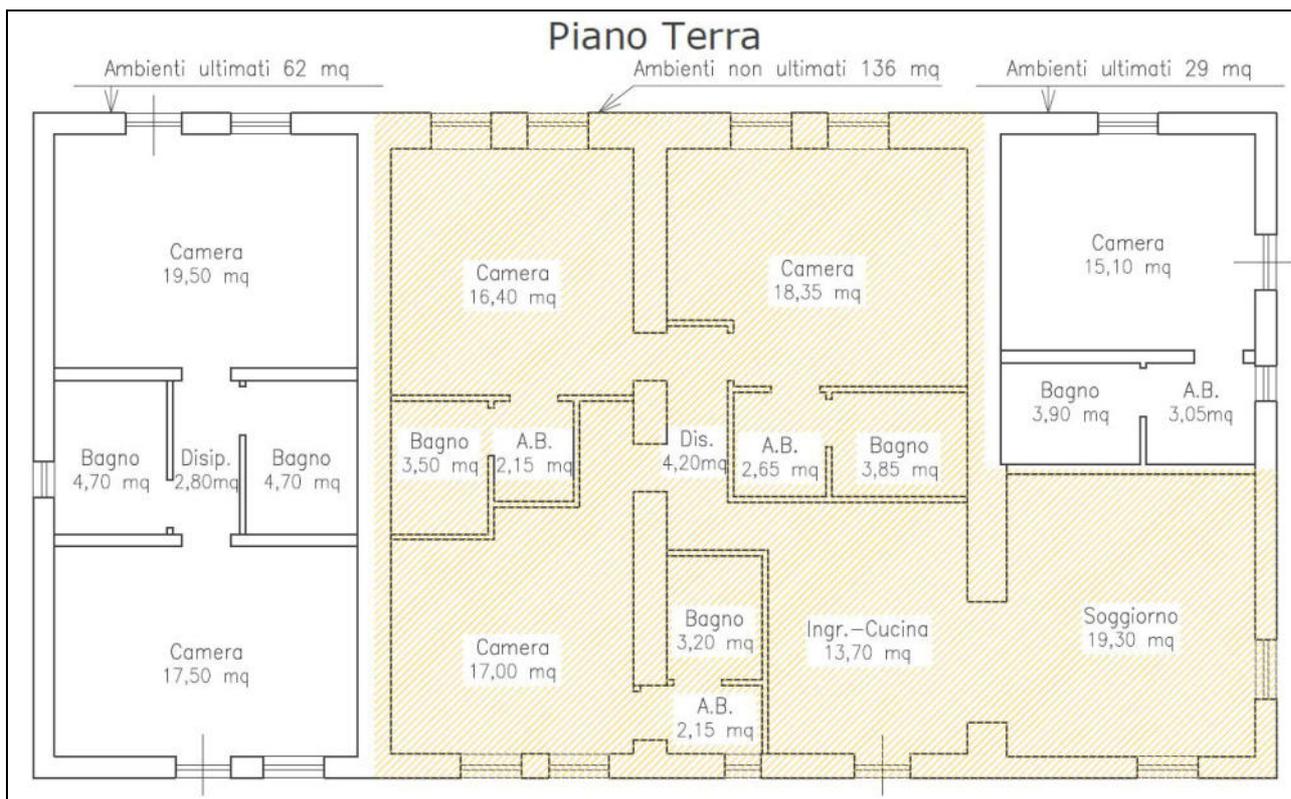
La ex casa colonica, catastalmente distinta al Fg. 50 mapp. 682 (al Nuovo Catasto Edilizio Urbano mappale 682 sub. 1 in corso di costruzione), è un unico corpo di fabbrica delle dimensioni di 20,50 m x 11,05 m; si sviluppa in unico piano fuori terra composto da 3 unità immobiliari indipendenti :

- una composta da camera da letto con ingresso indipendente con antibagno e bagno, da adibire a persone con disabilità, ubicata in posizione nord ovest dell'edificio;
- un'altra unità composta da due ambienti residenziali, costituiti da camera e ambiente di soggiorno e due bagni ubicati in posizione centrale, ubicata in posizione sud dell'edificio;
- una terza unità immobiliare ubicata in posizione centrale e composta da 4 ambienti residenziali e tre servizi dotati di anti bagno. Quest'ultimo risulta privo di alcune rifiniture interne quali pavimenti, rivestimenti, sanitari e frutti impianto elettrico e di condizionamento pur in presenza di predisposizione.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla planimetria (Allegato B.3) da me eseguita a seguito del rilievo effettuato al momento dei vari sopralluoghi e all'elaborato fotografico (Allegato C).

Le opere di finitura ove esistenti risultano realizzate con pavimenti in gres porcellanato e/o monocottura. Infissi in legno. Impianto di riscaldamento a pompa di calore con alimentazione elettrica. Copertura in tegole a due falde. La planimetria seguente schematizza la ex-casa colonica.





D - Tettoia adibita a deposito (mappale 682) per il ricovero di attrezzi e mezzi agricoli (superficie circa 23 mq), ubicato in aderenza la mappale 650 di altrui proprietà;

Manufatto allo stato grezzo con utilizzazione a deposito: posizionato in prossimità della ex casa colonica in aderenza al confine della maggiore proprietà, risulta costituito da struttura in blocchetti di cls vibrato con copertura a unica falda inclinata in pannelli posizionati su orditura portante in legno. Ingombro complessivo planimetrico 10,10 m x 2,30 m e altezza media pari a 2,20 m $((2,15+2,25)/2)$. Per maggiore chiarezza si rimanda alla planimetria (Allegato B.4) da me eseguita a seguito del rilievo effettuato al momento dei vari sopralluoghi e all'elaborato fotografico (Allegato C).

Struttura chiusa su tre lati con accessi sul lato lungo, di cui una porzione suddivisa da pannelli elettroforgiati tipo "Orsogril" o similari. Pavimentazione interna in battuto di cemento. La planimetria seguente schematizza lo stato di fatto del manufatto:

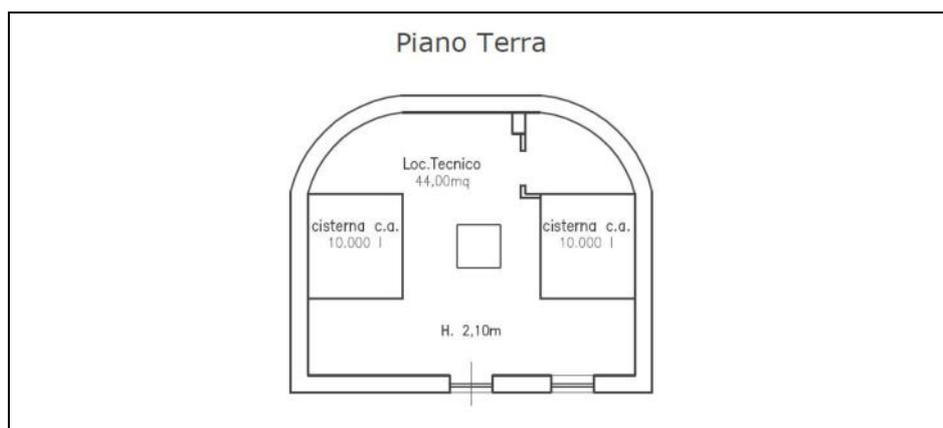


E - Locale Tecnico (mappale 681) in cui è presente un pozzo e dei vasconi per il deposito dell'acqua per un superficie di circa 55 mq; ubicato prossimità dell'ex casa colonica, accessibile dalla porzione destinata a oliveto; con ingombro planimetrico di 8,40x6,95 e altezza utile interna di h=2,10 m. Per



maggior chiarezza si rimanda alla planimetria (Allegato B.4) da me eseguita a seguito del rilievo effettuato al momento dei vari sopralluoghi e all'elaborato fotografico (Allegato C).

Struttura realizzata in blocchi di cls rivestiti con muratura in pietra locale sui prospetti esterni. Solaio in latero-cemento con travetti portanti tipo bausta. Porta e finestra esterna in legno. Pavimentazione in battuto di cemento. Locale tecnico con destinazione a riserva idrica costituita da due serbatoio da 10.000 litri. Internamente trova ubicazione un pozzo che (per quanto dichiarato) alimenta il vascone interrato ubicato sotto il resort la cui acqua viene utilizzata a scopi irrigui. Si riporta la schematizzazione planimetrica del locale tecnico.



F- Vano Accessorio (mappale 105) per il ricovero di attrezzi agricoli (superficie circa 13 mq); ubicato in prossimità dell'ingresso principale.

Manufatto con utilizzazione a deposito, posizionato in prossimità della ex casa colonica in aderenza al viale di accesso al resort. Ingombro pressoché circolare con raggio di circa 2 m e altezza pari a 2,10 m.

Per maggior chiarezza si rimanda alla planimetria (Allegato B.5) da me eseguita a seguito del rilievo effettuato al momento dei vari sopralluoghi e all'elaborato fotografico (Allegato C).

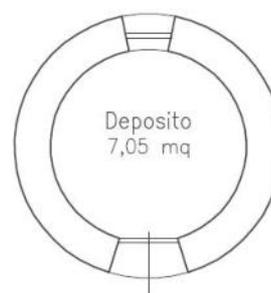
Risulta costituito da struttura in blocchetti di cls vibrato "mascherati" esternamente da una muratura in pietrame del luogo, con copertura a due falde in legno. Finiture interne costituite da intonaci e pavimentazione in piastrelle in ceramica; infissi esterni in alluminio.

G- Locale Tecnico (mappale 119) in cui è presente un secondo pozzo (superficie circa 13 mq); ubicato in posizione sud est dell'intero compendio.

Manufatto avente finalità di locale tecnico al cui interno è presente unicamente un pozzo. Ingombro pressoché circolare con raggio di circa 2 m e con altezza massima pari a circa 3 m.

Per maggior chiarezza si rimanda alla planimetria (Allegato B.5) da me eseguita a seguito del rilievo effettuato al momento dei vari sopralluoghi e all'elaborato fotografico (Allegato C).

Piano Terra



Piano Terra



Risulta costituito da struttura in blocchi forati in laterizio “mascherati” esternamente da una muratura in pietrame del luogo, con copertura conica in travetti di legno e osb, rivestita con guaina bituminosa. Finiture interne mancanti.

H- Vigneto della superficie di circa 1,3 Ettari ubicato nella parte nord del compendio;
Sull'area sorgono due vigneti adiacenti, ubicati a nord del compendio, separati da una recinzione metallica, ricadenti entrambi nel mappale 777 per una superficie totale di circa 1,3 ha con un numero di ceppi pari a circa 7.000. Un sesto di impianto di 2 metri tra i filari e la distanza di 1 metro tra ogni ceppo, con impianto di irrigazione a mezzo di tubazioni morbide in pvc. I pali di sostegno sono alcuni in metallo e alcuni in legno con interposto fil di ferro come sostegno alla vite.



I- Oliveto della superficie di circa 1,5 Ettari ubicato anch'esso nella parte nord del compendio in prossimità dell'ingresso;

Un numero di piante pari a 140, con un sesto di impianto di 10 x 10 metri, su terreno pressoché pianeggiante.



J- Terreno incolto destinato a seminativo / pascolo della superficie di circa 6,8 Ettari ubicato nella parte sud-ovest del compendio;



4.3 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:”

Risposta del C.T.U.

Il C.T.U. ha accertato che i dati indicati nel pignoramento sono corretti e pertanto consentono l'individuazione del bene.

I cespiti pignorati sono stati identificati in Comune di Cuglieri (OR), Santa Caterina di Pittinuri, Podere ETFAS N. 1:

- ❖ a) fabbricato sito in Cuglieri, distinto in catasto fabbricati al Foglio 50, particella 780, cat. D10 - Fabbricato per attività agricole;
- ❖ b) fabbricato sito in Cuglieri, distinto in catasto fabbricati al Foglio 50, particella 682, sub. 1, cat. C - Fabbricato in corso di costruzione;
- ❖ c) terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 103, della consistenza di are 24;
- ❖ d) terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 105, della consistenza di are 15 e centiare 40;
- ❖ e) terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 119, della consistenza di ha 02 are 55 e centiare 85;
- ❖ f) terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 159, della consistenza di are 16;
- ❖ g) terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 681, della consistenza di ha 01 are 52 e centiare 70;
- ❖ h) terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 777, della consistenza di ha 05 are 65 e centiare 35;

4.4 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”.

Risposta del C.T.U

Il C.T.U. ha accertato (a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Oristano) la seguente situazione catastale dei diversi fabbricati ricadenti nel compendio pignorato :

Foglio 50 Mappale 780 censito in categoria D/10 - variazione della destinazione del 06/07/2011 prot. OR0124762 in atti dal 06/07/2011 opificio-agriturismo (n.8402.1/2011)



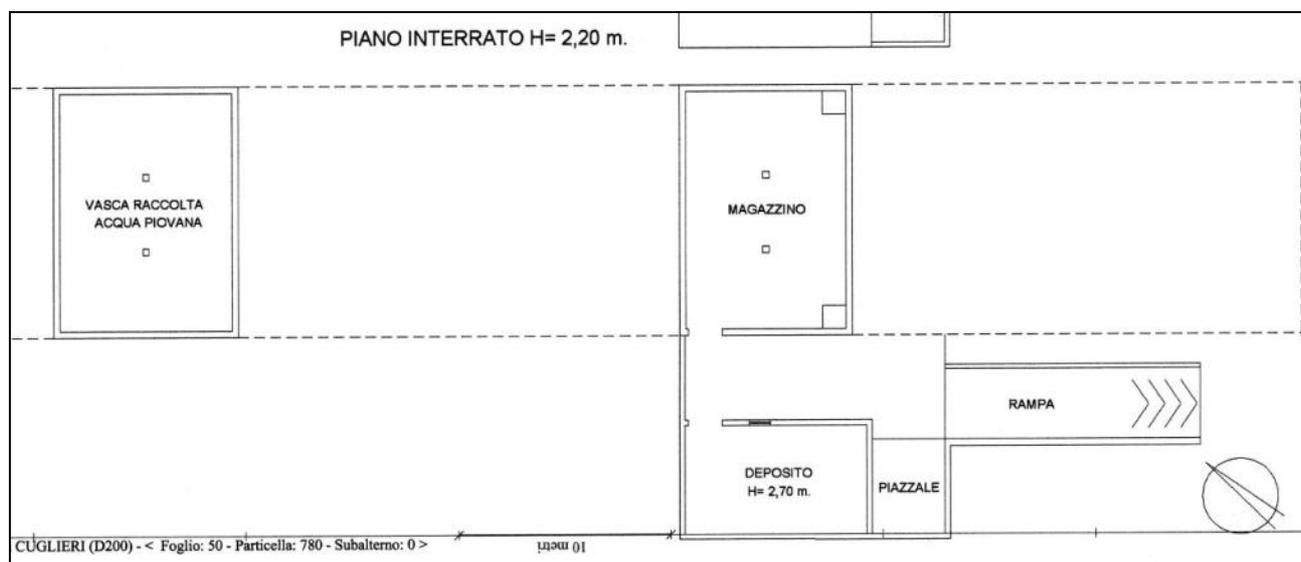
A - Struttura ricettiva (mappale 780) costituita da un piano terra della superficie lorda di circa 1035 mq, con annesso piano interrato, con superficie lorda di circa 198 mq; ubicata in zona centrale del lotto, con affaccio verso la costa ovest;

B - Piscina con annesso un piccolo fabbricato (mappale 780), della superficie di circa 67 mq, a servizio della stessa, ubicato nelle immediate vicinanze della struttura ricettiva principale;

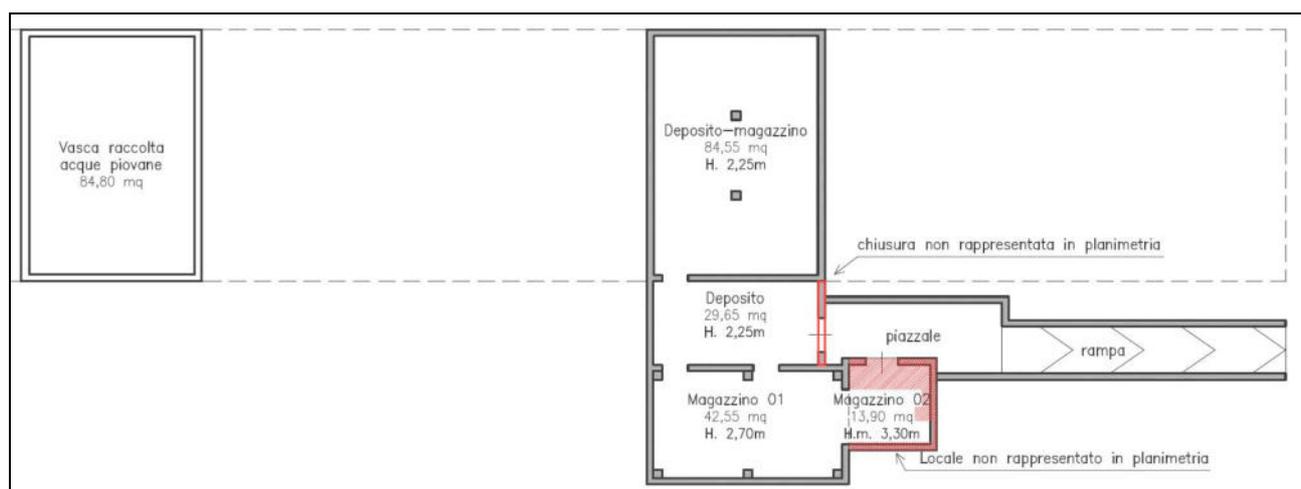
Censite catastalmente in un'unica scheda su un lotto della superficie di 5370 mq (00.53.70 Ha), sono da rilevare le seguenti difformità :

- Nella planimetria della struttura ricettiva al piano interrato non sono inseriti alcuni ampliamenti verosimilmente realizzati successivamente alla redazione della planimetria del 2011. Nelle immagini successive si rappresenta la situazione catastale e quella rilevata.

Situazione catastale



Situazione rilevata



Inoltre nella planimetria della piscina non è stato inserito il locale tecnico al piano interrato (vedasi planimetria pag. 11).

Alla luce di quanto sopra rappresentato la planimetria del mappale 780 dovrà essere aggiornata.

C - Struttura ricettiva (mappale 682) costituita dall'ex casa colonica, a un unico piano della superficie lorda di circa 226 mq; ubicata in prossimità dell'ingresso al compendio;

Edificio in parte non ancora ultimato e pertanto censito catastalmente interamente come unità in corso di costruzione su un lotto della superficie di 1500 mq (00.15.00 Ha).

Allo stato attuale, essendo in parte ultimato tale porzione dovrà essere censita in categoria D/10 -opificio-agriturismo e pertanto la planimetria dovrà essere aggiornata.

D - Tettoia adibita a deposito (mappale 682) per il ricovero di attrezzi e mezzi agricoli (superficie circa 23 mq), ubicato in aderenza la mappale 650 di altrui proprietà;

Vano accessorio ricadente nello stesso mappale della struttura ricettiva sopra descritta. Essendo tale corpo di fabbrica completamente abusivo appare preferibile e più vantaggiosa la sua demolizione (i motivi verranno descritti in risposta al quesito 6) non se ne prevede il suo censimento.

E - Locale Tecnico (mappale 681) in cui è presente un pozzo e dei vasconi per il deposito dell'acqua per un superficie di circa 55 mq; ubicato prossimità dell'ex casa colonica, nella porzione destinata a oliveto; Tale vano andrà censito al Nuovo Catasto edilizio Urbano in quanto attualmente non censito.

F - Vano Accessorio (mappale 105) per il ricovero di attrezzi agricoli (superficie circa 13 mq); ubicato in prossimità dell'ingresso principale;

Essendo tale vano abusivo appare preferibile e più vantaggiosa la sua demolizione (i motivi verranno descritti in risposta al quesito 6) non se ne prevede il suo censimento.

G - Locale Tecnico (mappale 119) in cui è presente un secondo pozzo (superficie circa 13 mq); ubicato in posizione sud est dell'intero compendio;

Tale vano andrà censito al Nuovo Catasto edilizio Urbano in quanto attualmente non censito.

I costi necessari per la regolarizzazione della struttura ricettiva e piscina con annesso un piccolo fabbricato (A e B), l'ex casa colonica anch'essa in parte adibita a struttura ricettiva (C), e i due locali tecnici (E e G) vengono sommariamente stimati in **15.000,00 €**, comprendenti gli onorari tecnici, cassa, iva e spese catastali.

4.5 Quesito 5

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;”

Risposta del C.T.U

L'immobile pignorato ricade nell'agro del Comune di Cuglieri, Santa Caterina di Pittinuri, podere ETFAS N. 1 in località “Orrassale”. Il Comune di Cuglieri (OR) in data 03/02/2022, ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante gli immobili oggetto del pignoramento (F. 50 mapp. 103, 105, 119, 159, 777 del N.C.T. e mapp. 682 sub. 1, 780 del N.C.E.U.), col quale viene certificato che ricadono in zona agricola ai sensi del Programma di Fabbricazione e dal Piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27.07.2017, NON ANCORA EFFICACE PER LE QUALI VALGONO LE NORME DI SALVAGUARDIA, come riportate nella tabella che segue :



N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
1	50	103		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) h) ; COD. (ZPS) COD. (PAI) art. 27-28;
ZONA P.D.F				ZONA P.U.C.
Zona Agricola E				Zona Agricola E.2.a
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
2	50	105		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) ; COD. (ZPS)
ZONA P.D.F				ZONA P.U.C.
Zona Agricola E				Zona Agricola E.1.a
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
3	50	119		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) h) ; COD. (ZPS) COD. (PAI) art. 27-28; COD. (FASC. 300MT)
ZONA P.D.F				ZONA P.U.C.
Zona Agricola E				Zona Agricola E.2.a E.5.c
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
4	50	159		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a); COD. (ZPS)
ZONA P.D.F				ZONA P.U.C.
Zona Agricola E				Zona Agricola E.2.a
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
5	50	681		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) ; COD. (ZPS)
ZONA P.D.F				ZONA P.U.C.
Zona Agricola E				Zona Agricola E.1.a
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
6	50	682		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) ; COD. (ZPS)
ZONA P.D.F				ZONA P.U.C.
Zona Agricola E				Zona Agricola E.4
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
5	50	777		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) h) ; COD. (ZPS) COD. (PAI) art. 27-28;
ZONA P.D.F				ZONA P.U.C.
Zona Agricola E				Zona Agricola E.2.a E.5.c
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
6	50	780		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) ; COD. (ZPS)
ZONA P.D.F				ZONA P.U.C.
Zona Agricola E				Zona Agricola E.2.a

Le norme tecniche di attuazione del Programma di Fabbricazione e del Piano Urbanistico Comunale, sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato A.2.



4.6 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni e 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 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 L. 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 i 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;

Risposta del C.T.U.

Gli immobili pignorati sono ubicati in agro del Comune di Cuglieri - loc. Santa Caterina di Pittinuri, podere ETFAS n. 1, in PROPRIETA' per 1/1 alla società TE.MA. s.r.l., e così censiti in catasto:

- ❖ fabbricato sito in Cuglieri, distinto in catasto fabbricati al Foglio 50, particella 780, cat. D10 - Fabbricato per attività agricole;
- ❖ fabbricato sito in Cuglieri, distinto in catasto fabbricati al Foglio 50, particella 682, sub. 1, cat. C - Fabbricato in corso di costruzione;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 103, della consistenza di are 24;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 105, della consistenza di are 15 e centiare 40;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 119, della consistenza di ha 02 are 55 e centiare 85;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 159, della consistenza di are 16;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 681, della consistenza di ha 01 are 52 e centiare 70;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 777, della consistenza di ha 05 are 65 e centiare 35;

Il C.T.U., a seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cuglieri, ha potuto riscontrare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:



- Concessione Edilizia N. 40/2006 del 24/05/2006 per costruzione di tre fabbricati a uso agricolo;
- In data 27 agosto 2007, fu inoltrata richiesta di Concessione (mai rilasciata) per La "Costruzione di un fabbricato a uso agricolo";
- Autorizzazione Edilizia del 06/07/2009 per opere in doppia conformità n. 104/2009 consistenti nella realizzazione interrata di deposito, di un magazzino, di una vasca per la raccolta acque piovane e di un locale box per cavalli in sostituzione del locale doccia (opere realizzate in difformità alla Conc. 40/2006);
- Con provvedimento del 23/07/2010, rilasciato dal responsabile dello sportello unico del Montiferru-Sinis n. 1 fu autorizzato un intervento di riqualificazione di un'azienda agricola per destinarla a agriturismo con interventi consistenti in modifiche interne del centro servizi, recupero e ampliamento della casa colonica, demolizione stalla e costruzione di ristorante e locale ricettivo (**Allegato D.1**);
- Successivamente fu presentata Variante in corso d'opera al progetto approvato, con pratica del 07/02/2011 (Prot. 772). Tale variante in corso d'opera consisteva principalmente nella rinuncia alla costruzione di nuovo edificio ristorante, nella riqualificazione completa del corpo stalle-centro servizi comprendente la chiusura di tettoie esistenti e la parziale modifica di destinazione d'uso da agricolo e in modifiche interne nella casa colonica. In data 18/04/2011, con Provvedimento del Responsabile dello sportello SUAP n. 2, fu autorizzata la Variante in corso d'opera a seguito di conferenza di servizi del 21/02/11 (**Allegati D.2 e D.3**);
- In data 06/07/2011 è stata emessa Dichiarazione di Agibilità (relativamente a pratica edilizia del 2011). La stessa rileva i profili di illegittimità derivanti dal titolo abilitativo (provvedimento unico suap n. 2 del 18.04.2011).

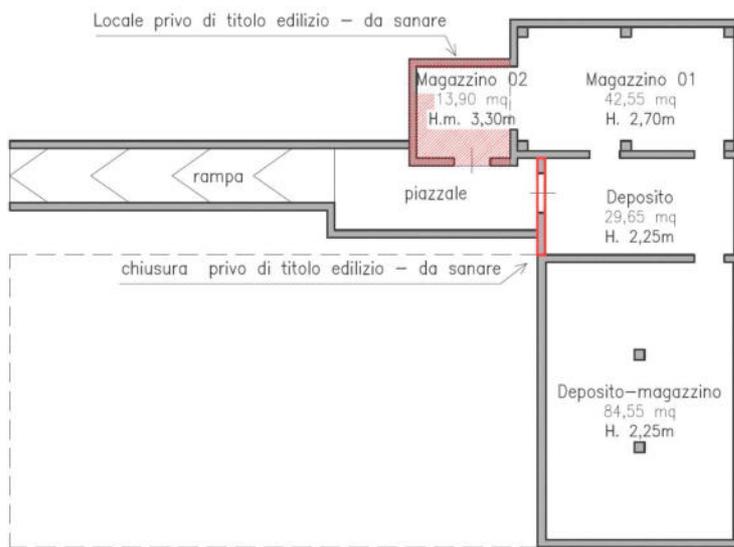
Il rilievo effettuato nei sopralluogo del 01-07-13 aprile 2022 la successiva restituzione grafica hanno evidenziato uno stato dei luoghi parzialmente difforme da quanto previsto nel progetto di variante del 2011, Provvedimento N. 2. Le difformità riscontrate riguardano quanto segue :

A - Struttura ricettiva (mappale 780)

Sono presenti alcune leggere variazioni interne dovute a modesti spostamenti di tramezzi che **risultano facilmente sanabili** ai sensi art. 14 della L.R. 23/85 (opere eseguite in assenza di SCIA).

Nel **piano interrato** è presente un ampliamento volumetrico (non indicato nella pratica del 2011 né in planimetria catastale) per il quale non si conoscono estremi autorizzativi. Verosimilmente edificato tra agosto 2011 e oggi. Trattasi di un piccolo deposito (in estensione a al locale interrato adiacente) di superficie lorda pari a circa 18 mq, ottenuto con chiusura di piccola area scoperta interposta da murature di sostegno. Dimensioni interne pari a 3,10m x 3,75m, altezza media 3,30m. Inoltre è stata effettuata la chiusura mediante muratura del vano attualmente adibito a deposito della superficie di 29,65 mq. Comunque sia trattandosi di volumi interrati **possono ritenersi opere sanabili**. Si evidenzia che non costituisce modifica della sagoma fuori terra del maggiore edificio e non costituisce, a parere dello scrivente, modifica dell'impatto visivo ambientale in contrasto con l'ambiente esterno. In difetto potrebbe essere eventualmente tombato. Vedasi rappresentazione planimetrica seguente:





B - Piscina con annesso un piccolo fabbricato (mappale 780)

Nei servizi annessi alla piscina era prevista una volumetria pari a 32,40 mc (Tav. 05.B1), per uno sviluppo planimetrico di 4,50x3,00x2.40 (Tavola servizi disabili). Allo stato attuale è presente un ingombro maggiore (volumetria al netto della tettoia) pari 90,76 mc. Dall'elaborato indicato dal Comune con confronto con lo stato attuale sono presenti difformità. La porzione computata ai fini volumetrici era costituita dai due servizi, mentre il vano adiacente era indicato quale vano tecnico. Attualmente il vano non riveste i caratteri di vano tecnico che attualmente è ubicato al piano interrato.

Inoltre sono presenti ampliamenti plano-volumetrici

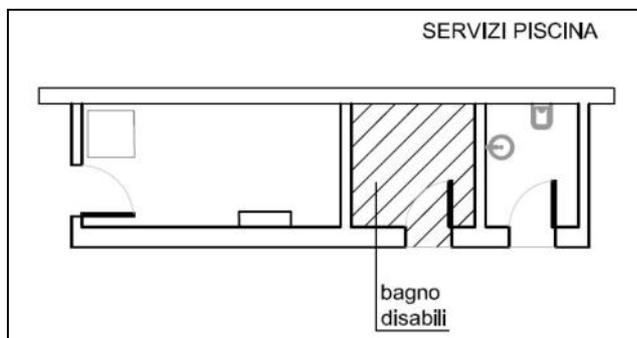
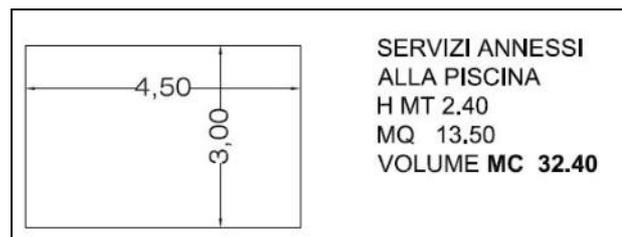
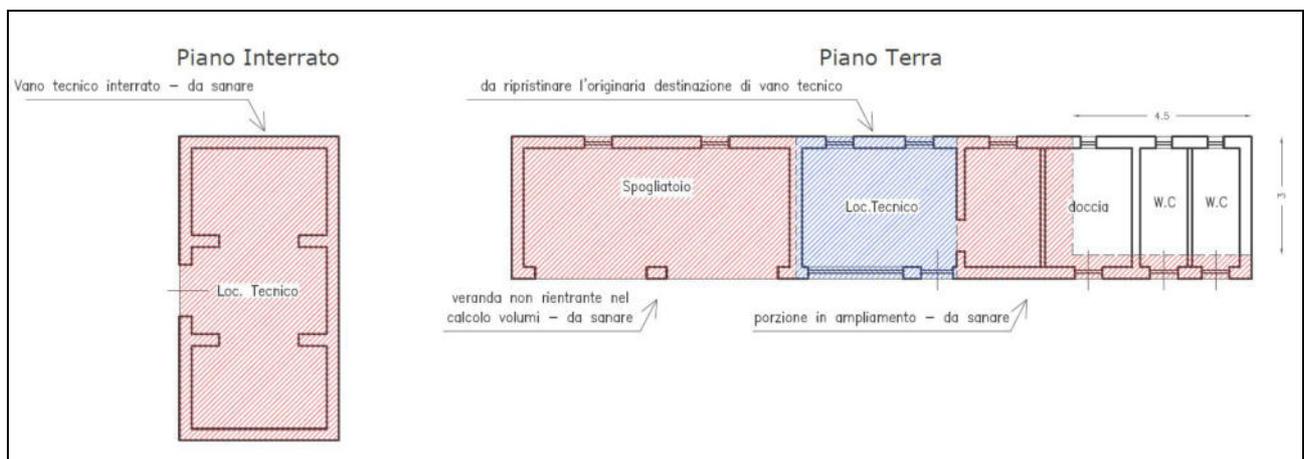


Tavola servizi disabili



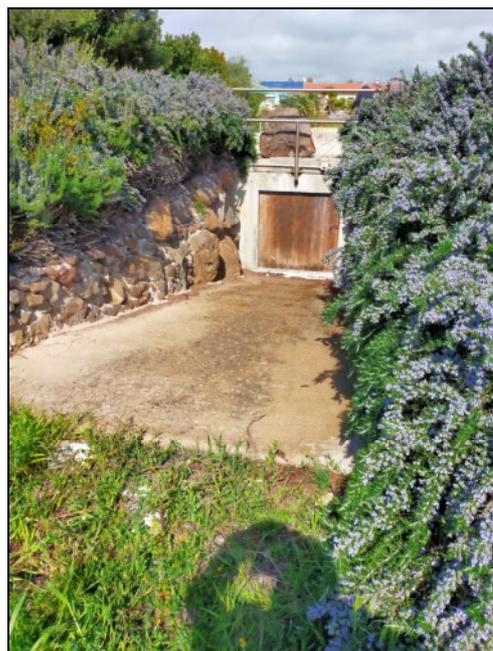
Tav. 05.B1



Il volume disponibile indicato nella variante del 2011 sarebbe di circa 26 mc sui 4.316 disponibili, a cui andrà ad aggiungersi la volumetria non utilizzata per la costruzione del forno (Allegato D.3 - Tav. 05.B1) annesso alla casa colonica e di fatto non realizzato di 18,5 mc, per un totale di volumetria a disposizione di 44,5 mq.

Per cui riportando il locale tecnico alla sua originaria destinazione, e pertanto non rientrante nel calcolo dei volumi, L'ampliamento al piano terra sopra rappresentato sarebbe pari a circa 40 mc, e pertanto **lo si ritiene sanabile**.

Il vano tecnico essendo interrato e la veranda aperta al piano terra, non rientrando nel calcolo dei volumi potranno anch'essi essere sanati.



C - Struttura ricettiva (mappale 682) costituita dall'ex casa colonica.

Sono presenti alcune leggere variazioni interne dovute a spostamenti di tramezzi oltre a modifiche delle aperture esterne che **risultano facilmente sanabili** ai sensi art. 14 della L.R. 23/85 (opere eseguite in assenza di SCIA).

Oltre a tali difformità, sono state rilevate le altezze dei bagni (con esclusione di uno) pari a 2,32 m e pertanto inferiori a 2,40 m come previsto dall'art. 1 del D.M. sanità del 5.7.1975. Per cui i controsoffitti andranno demoliti e portati all'altezza minima di 2,40 m



D - Tettoia adibita a deposito (mappale 682) per il ricovero di attrezzi e mezzi agricoli.

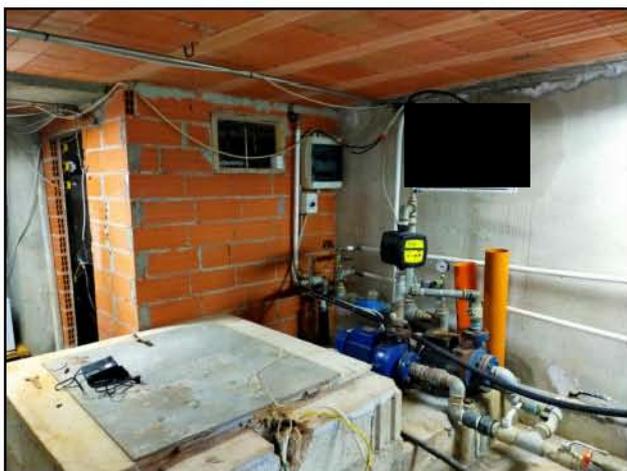
E' presente adiacente al confine di proprietà un manufatto di scarsa valenza economica e indicato quale vano accessorio delle dimensioni esterne di circa di 10,10 m x 2,15 m e altezza media pari a 2,30 m ((2,20+2,40)12). Edificato senza regolare titolo edilizio probabilmente successivamente al 2011. Incompleto allo stato di rustico che si ritiene difficilmente sanabile. In ogni caso di scarsa utilità e valenza economica per il quale si ritiene consigliabile la demolizione.



E - Locale Tecnico (mappale 681) in cui è presente un pozzo e dei vasconi per il deposito dell'acqua.

E' presente in prossimità della ex-casa colonica, ben inserito nell'ambiente circostante un fabbricato utilizzato quale volume tecnico (dim. 8,40 m x 6,95 x 2,10) volumetria 122,60 mc, non indicato negli elaborati della variante progettuale 2011, Tale volume viene però indicato solo nella Planimetria generale al progetto 2010 ma in maniera generica e senza gli specifici elaborati progettuali grafici. Trattasi di volume tecnico da considerarsi quale difformità edilizia in senso stretto. Relativamente alla volumetria sulla base del Certificato di destinazione urbanistica (riportante e le norme di attuazione per le zone agricole) nel vigente PDF è specificato che : *"...non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per la prima lavorazione o imballaggio e simili."*

Alla luce di quanto sopra riportato, essendo tale manufatto un volume tecnico a servizio dell'azienda, lo si ritiene sanabile.



F - Vano Accessorio (mappale 105) per il ricovero di attrezzi agricoli (superficie circa 13 mq); ubicato in prossimità dell'ingresso principale. Utilizzato come magazzino/deposito, non è mai stato dichiarato negli elaborati progettuali. Tale manufatto, poiché non risulta ci sia volumetria residua a disposizione lo si ritiene **non sanabile e pertanto da demolire**.



G - Locale Tecnico (mappale 119) in cui è presente un secondo pozzo (superficie circa 13 mq); ubicato in posizione sud est dell'intero compendio.

Alla luce delle considerazioni esposte per il locale tecnico (E) sopra descritto, anche questo manufatto lo si ritiene **sanabile**.



Pertanto si ritiene di dover esprimere quanto segue in termini conclusioni sulla Regolarità urbanistico edilizia: "Sono presenti alcune difformità edilizie rispetto alla variante del 2011 (autorizzata con Provvedimento Suap n. 2 del 18/0412011) che sono ritenute tecnicamente non sanabili. Alcune altre difformità secondarie minori rilevate risultano eventualmente sanabili: le leggere modifiche interne di modesta entità per spostamento di tramezzi facilmente sanabili ai sensi art. 27 L.R. 812015 (testo coordinato e storico LR 23185.) Tra le difformità rilevate eventualmente sanabili (o ritenute comunque informalmente assentite pur in presenza di criticità) è presente un ampliamento al piano interrato del maggiore edificio, l'ampliamento della costruzione a servizio della piscina, due costruzioni (costituenti volume tecnico per riserve idriche e pozzi) per le quali non esistono disegni e particolari costruttivi. Uno dei due volumi tecnici fu genericamente indicato in precedente pratica (Planimetria generale del 2010). Inoltre a tali date (2010 e 2011) i volumi tecnici non venivano computati ai fini del rispetto dei parametri plano-volumetrici.

SANZIONI E ONERI VARI

Nel calcolo delle sanzioni si presterà la massima attenzione, ma non si può essere sicuri che il successivo esame da parte dell'Ufficio tutela e Soprintendenza, possa avere piena condivisione, in quanto i due organi di controllo hanno possibilità di esprimere pareri di carattere qualitativo.

- La sanzione paesaggistica si compone della determinazione del danno paesaggistico sommato al profitto conseguito, da calcolare secondo i criteri della Direttiva della R.A.S. n. 2 del 12/08/1998, n. 28. Si è quindi valutata la somma che sarebbe necessaria per praticare la demolizione dell'opera realizzata in violazione delle norme di tutela paesistica e per il ripristino paesistico dei luoghi. Si attribuisce a tale sanzione l'entità di 10.000 €;
- Gli oneri da versare al Comune Cuglieri si stimano sommariamente in 5.000 €;
- I costi di demolizione dei nuovi corpi edilizi non sanabili si stimano sommariamente in 5.000 € (I.V.A. compresa);
- I costi di demolizione e rifacimento dei controsoffitti (ex casa colonica) che non rispettano l'altezza di 2,40 m si stimano sommariamente in 2.500 € (I.V.A. compresa);
- Le spese tecniche necessarie al progetto di sanatoria e alla direzione dei lavori, sopra accennati, nonché per tutte le altre complesse prestazioni di natura burocratico-amministrativa, possono valutarsi in complessivi 15.000 € (accessori compresi).

Il totale dei costi sopra detti, è pari a **37.500 €** (10.000 € + 5.000 € + 5.000 € + 2.500 € + 15.000 €) .

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

4.7 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 dei Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale."

Risposta del C.T.U.

Il bene pignorato è costituito da un'azienda agricola di circa 11 ettari, con destinazione agrituristica su cui insistono diversi fabbricati; tali fabbricati sono stati edificati usufruendo della volumetria dell'intero compendio.



E' buona norma, largamente condivisa in ambito estimativo, non separare il terreno dagli edifici la cui costruzione è stata finalizzata alla conduzione aziendale. Nel caso in esame le dimensioni dei fabbricati residenziali sono coerenti con l'intera superficie di circa 11 ettari e con le dimensioni dei fabbricati esistenti.

A tal proposito si inserisce il calcolo della volumetria tratta dalla Tav. 05.B1 del progetto di variante del 2011, da cui si evince che la volumetria residenziale e quasi utilizzata completamente :

**VOLUMETRIA DISPONIBILE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 83 DEL P. P. R.
CHE PREVEDE L'APPLICAZIONE DEL D.P.G.R. 228/94**

50 MC PER 10+9 POSTO LETTO MC 950,00

INDICE RESIDENZIALE ART. 3 DPGR 228 /1994
0,03* 112,200,00 MC 3,366,00

VOLUMETRIA AMMISSIBILE MC 4.316,00

CUBATURA IN PROGETTO MC 4.290,71 < 4.316,00

In definitiva, in relazione alle caratteristiche, appare economicamente più conveniente vendere il bene in un unico lotto, corrispondente all'intera azienda agricola.

4.8 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.”

Risposta del C.T.U.

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano di proprietà per 1/1 della debitrice società xxxxxxxxxx, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Cuglieri - loc. Santa Caterina di Pittinuri, potere ETFAS n. 1, snc P.I.V.A. n. 01089830952, così identificati catastalmente:

- ❖ fabbricato sito in Cuglieri, distinto in catasto fabbricati al Foglio 50, particella 780, cat. D10 - Fabbricato per attività agricole;
- ❖ fabbricato sito in Cuglieri, distinto in catasto fabbricati al Foglio 50, particella 682, sub. 1, cat. C - Fabbricato in corso di costruzione;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 103, della consistenza di are 24;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 105, della consistenza di are 15 e centiare 40;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 119, della consistenza di ha 02 are 55 e centiare 85;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 159, della consistenza di are 16;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 681, della consistenza di ha 01 are 52 e centiare 70 ;
- ❖ terreno sito in Cuglieri, distinto in catasto terreni al Foglio 50, particella 777, della consistenza di ha 05 are 65 e centiare 35 ;



Gli stessi sono pignorati per intero e per le ragioni esposte in risposta al quesito 7 non sono divisibili in natura.

4.9 Quesito 9

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso a 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.;”

Risposta del C.T.U.

Attualmente nel bene oggetto del pignoramento, sito nell'agro del Comune di Cuglieri - loc. Santa Caterina di Pittinuri, podere ETFAS n. 1, sulla base delle informazioni e i vari sopralluoghi e per quanto dichiarato dalla Sig.ra xxxxxxxxxx (legale rappresentante dell'azienda xxxxxxxxxx), tutti i cespiti sono in possesso e utilizzo della ditta esecutata e utilizzati quale attività agrituristica.

Da una ricerca effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cuglieri, nel fabbricato sito in agro del Comune di Cuglieri, località Santa Caterina Borgata Ersat N. 1 vi risiedono :

- il Sig. xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx (---) il xxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxx) coniuge dell'esecutato;
- la Sig.ra xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx (--) il xxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxx) - legale rappresentante dell'azienda xxxxxxxxxx;

Il tutto risultante dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Cuglieri in data 04/01/2022 (vedasi allegato A.3);

Inoltre dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano, in data 30 dicembre 2021, non risultano registrati contratti di locazione a nome dei vari proprietari del fabbricato (vedasi allegato A.4);

4.10 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.”

Risposta del C.T.U.

L'immobile non è occupato dal coniuge separato, lo stesso è occupato dai sig.ri indicati in risposta al quesito precedente.



4.11 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;”

Risposta del C.T.U.

A seguito di un’attenta analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Cuglieri in data 03/02/2022, è possibile affermare che gli immobili oggetto del pignoramento sono in parte soggetti a vincoli paesaggistici ai sensi dell’art. 17 del Piano Paesaggistico Regionale, in parte a vincolo PAI derivante dal Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico e in parte entro il vincolo di Protezione Speciale “costa Cuglieri”. Inoltre il mappale 119 ricade nella fascia di 300 metri dalla battigia di inedificabilità integrale. Di seguito si riporta la tabella tratta dal CDU sopra citato :

N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
1	50	103		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) h) ; COD. (ZPS) COD. (PAI) art. 27-28;
ZONA P.D.F			ZONA P.U.C.	
Zona Agricola E			Zona Agricola E.2.a	
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
2	50	105		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) ; COD. (ZPS)
ZONA P.D.F			ZONA P.U.C.	
Zona Agricola E			Zona Agricola E.1.a	
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
3	50	119		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) h) ; COD. (ZPS) COD. (PAI) art. 27-28; COD. (FASC. 300MT)
ZONA P.D.F			ZONA P.U.C.	
Zona Agricola E			Zona Agricola E.2.a E.5.c	
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
4	50	159		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a); COD. (ZPS)
ZONA P.D.F			ZONA P.U.C.	
Zona Agricola E			Zona Agricola E.2.a	
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
5	50	681		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) ; COD. (ZPS)
ZONA P.D.F			ZONA P.U.C.	
Zona Agricola E			Zona Agricola E.1.a	
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
6	50	682		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) ; COD. (ZPS)
ZONA P.D.F			ZONA P.U.C.	
Zona Agricola E			Zona Agricola E.4	
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
5	50	777		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) h) ; COD. (ZPS) COD. (PAI) art. 27-28;
ZONA P.D.F			ZONA P.U.C.	
Zona Agricola E			Zona Agricola E.2.a E.5.c	
N°	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	VINCOLI
6	50	780		COD. (PAES) Art. 17 c.3 lett. a) ; COD. (ZPS)
ZONA P.D.F			ZONA P.U.C.	
Zona Agricola E			Zona Agricola E.2.a	



4.12 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);”

Risposta del C.T.U

Al fine di attuare una stima il più possibile oggettiva, per il complesso immobiliare oggetto della presente, si farà riferimento alla metodologia di stima con il **metodo del costo** (Cost Approach). Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente simulazione di valutazione, dove non essendoci altre unità immobiliari simili nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach). La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree agricole nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del costo di costruzione a nuovo andrà ricercata dalla determinazione Regione Sardegna N. 21532/629 del 01.06.2017 (determinazione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica), “attualizzandolo” alla data odierna con l'utilizzo delle tabelle ISTAT. La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni



esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

STIMA DEI FABBRICATI

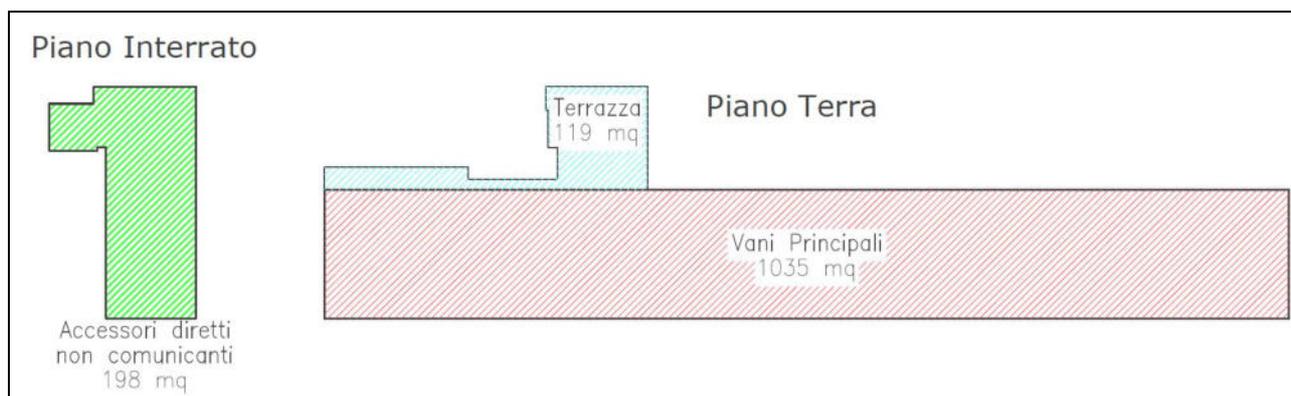
Le precedenti considerazioni mi hanno convinto che l'unica stima possibile sia quella basata sul **metodo del costo** (Cost Approach). Prendendo come riferimento il costo di costruzione unitario rilevabile determinazione Regione Sardegna N. 21532/629 del 01.06.2017 (determinazione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica), che tiene conto di tutte le spese concorrenti alla realizzazione di un fabbricato. Pur non essendo presente esplicitamente la destinazione di struttura ricettiva, si è rilevato che l'incidenza delle varie opere (strutture, copertura, impianti, sistemazioni esterne etc...), è assimilabile a quella riportata per l'edilizia residenziale.

Dalla tabella sopra richiamata si evince un valore unitario all'attualità pari a 1.003,00 € al mq, a cui verrà detratta una percentuale del 10 % poiché le coperture risultano realizzate in gran parte con lamiera coibentata "finta tegola" e pertanto si assumerà il valore di riferimento di **912 €/mq** (1003 € - 10%).

A- Struttura ricettiva (mappale 780) costituita da un piano terra della superficie lorda di circa 1035 mq, con annesso piano interrato, con superficie lorda di circa 198 mq; ubicata in zona centrale del lotto, con affaccio verso la costa ovest;

Nel calcolo delle superfici si considerano al 100% tutte le aree chiuse e coperte del piano terra e del piano interrato. Adottando per similitudine il metodo delle "superfici ragguagliate" utilizzato in applicazione al D.P.R. N° 138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C, si attribuirà un valore del 50 % al locale interrato e 30 % alle verande e terrazze. Si perviene a una superficie totale di 1170 mq come scaturisce dal calcolo sotto riportato :

Indicazione superfici di Calcolo



Ambienti	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Vani principali P.T.	1035 mq	100 %	1035 mq
Locali Accessori P. INTERRATO	198 mq	50%	99 mq
Terrazze P.T.	119 mq	30 %	36 mq
	TOTALE		1170 mq

Si considera quindi una superficie ragguagliata di **1170 mq**.



In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 912 €/mq è pari 1.170 mq. Il costo di Costruzione all'attualità dell'edificio ammonta a **1.067.040 €** (912 € x 1.170 mq).

	Incidenze	Vetustà anni	Vita Utile anni
Strutture	40 %	16	75
Impianti	25 %	11	30
Finiture	35 %	11	35

Calcolo Incidenze :

Strutture	1.067.040 €	x	40 %	=	426.816 €
Impianti	1.067.040 €	x	25 %	=	266.760 €
Finiture	<u>1.067.040 €</u>	x	<u>35 %</u>	=	<u>373.464 €</u>
			Totale		1.067.040 €

Poiché la costruzione risale al 2006/2011, è necessario applicare un indice di vetustà del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale; pertanto il valore del deprezzamento è funzione principalmente dell'età dell'edificio.

Gli impianti e le finiture sono state oggetto di rifacimento nel 2011, come si evince dalla documentazione urbanistica, e quindi hanno una vetustà di 11 anni, mentre la struttura risale al 2006, e quindi una vetustà di 16 anni. Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Deprezzamenti :

Strutture	426.816 €	x	[1-(16/75)]	=	335.762 €
Impianti	266.760 €	x	[1-(11/30)]	=	168.948 €
Finiture	<u>373.464 €</u>	x	<u>[1-(11/35)]</u>	=	<u>256.092 €</u>
			Totale		760.802 €

Al Costo di Costruzione di devono integrare le spese tecniche necessarie alla progettazione, direzione dei lavori, e incombenze di natura amministrativa. L'entità di tali spese tecniche nascerà dall'applicazione di una percentuale sul costo di costruzione all'attualità (privo di deprezzamento). Si ritiene attendibile applicare una percentuale del 8 %, (onorari, spese e accessori)

$$1.067.040 € \times 0,08 = 85.363 €$$

Pertanto le spese tecniche ammontano a **85.363 €**.



Oltre gli “oneri di Bucalossi” composto dal costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione computati in una percentuale del 7 % sul costo di costruzione all’attualità (privo di deprezzamento)

$$1.067.040 \text{ €} \times 0,07 = 74.693 \text{ €}$$

Pertanto gli “oneri Bucalossi” ammontano a **74.693 €**.

Il profitto del promotore dell’iniziativa imprenditoriale (da non confondere con gli utili dell’ impresa costruttrice), si assume pari a zero; si ipotizza che l’operazione avvenga in assenza dei fenomeni speculativi tipici del mercato urbano (la costruzione è in aperta campagna e riguarda un bene abbastanza estraneo al mercato immobiliare). Si considera quindi che l’operazione sia stata svolta da un “imprenditore medio” e che quindi il profitto non sia negativo o positivo, pertanto pari a zero.

In definitiva il costo di costruzione del fabbricato è dato dalla somma del costo di costruzione all’attualità (760.802 €), più le spese tecniche (85.363 €), più gli “oneri Bucalossi” (74.693 €); per un totale di costo di costruzione pari a **920.858 €** (760.802 € + 85.363 € + 74.693 €).

Si osserva che in questo valore, così come nella stima dei fabbricati che seguono, non è incluso quello del terreno agricolo che è stato necessario a consentire la volumetria del fabbricato, la valutazione dello stesso sarà svolta nella stima dei terreni agricoli che segue. Si osserva inoltre che la volumetria del fabbricato assorbe completamente quella resa possibile dai terreni stessi.

B- Piscina con annesso un piccolo fabbricato (mappale 780), della superficie di circa 67 mq, a servizio della stessa, ubicato nelle immediate vicinanze della struttura ricettiva principale;

stima fabbricato annesso:

La stima andrà effettuata analogamente al fabbricato precedente utilizzando il valore unitario di 1.003,00 € al mq, in questo caso verrà detratta una percentuale del 40 % poiché sono presenti numerose infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura priva di rivestimento in tegole, inoltre le altezze del fabbricato sono nettamente inferiori e pertanto si assumerà il valore di riferimento di **716 €/mq** (1003 € - 40%).

Nel calcolo delle superfici si considerano al 100% tutte le aree chiuse e coperte del piano terra.

Adottando per similitudine il metodo delle “superfici ragguagliate” utilizzato in applicazione al D.P.R. N°138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C, si attribuirà un valore del 30 % alle verande. Si perviene a una superficie totale di 49 mq come scaturisce dal calcolo sotto riportato :

Indicazione superfici di Calcolo



Ambienti	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Vani principali P.T.	41 mq	100 %	41 mq
Veranda P.T.	26 mq	30 %	8 mq
TOTALE			49 mq

Si considera quindi una superficie ragguagliata di **49 mq**.

In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 716 €/mq è pari 49 mq. Il costo di Costruzione all'attualità dell'edificio ammonta a **35.084 €** (716 € x 49 mq).

	Incidenze	Vetustà anni	Vita Utile anni
Strutture	40 %	11	75
Impianti	25 %	11	30
Finiture	35 %	11	35

Calcolo Incidenze :

Strutture	35.084 €	x	40 %	=	14.034 €
Impianti	35.084 €	x	25 %	=	8.771 €
Finiture	<u>35.084 €</u>	x	<u>35 %</u>	=	<u>12.279 €</u>
Totale					35.084 €

Poiché la costruzione risale al 2011, è necessario applicare un indice di vetustà del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale; pertanto il valore del deprezzamento è funzione principalmente dell'età dell'edificio.

La struttura, gli impianti e le finiture sono state realizzate nel 2011, come si evince dalla documentazione urbanistica, e quindi hanno una vetustà di 11 anni. Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Deprezzamenti :

Strutture	14.034 €	x	[1-(11/75)]	=	11.977 €
Impianti	8.771 €	x	[1-(11/30)]	=	5.555 €
Finiture	<u>12.279 €</u>	x	<u>[1-(11/35)]</u>	=	<u>8.420 €</u>
Totale					25.952 €

Al Costo di Costruzione di devono integrare le spese tecniche necessarie alla progettazione, direzione dei lavori, e incombenze di natura amministrativa. L'entità di tali spese tecniche nascerà



dall'applicazione di una percentuale sul costo di costruzione all'attualità (privo di deprezzamento). Si ritiene attendibile applicare una percentuale del 8 %, (onorari, spese e accessori)

$$35.084 \text{ €} \times 0,08 = 2.807 \text{ €}$$

Pertanto le spese tecniche ammontano a **2.807 €**.

Oltre gli "oneri di Bucalossi" composti dal costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione computati in una percentuale del 7 % sul costo di costruzione all'attualità (privo di deprezzamento)

$$35.084 \text{ €} \times 0,07 = 2.456 \text{ €}$$

Pertanto gli "oneri Bucalossi" ammontano a **2.456 €**.

In definitiva il costo di costruzione del fabbricato è dato dalla somma del costo di costruzione all'attualità (25.952 €), più le spese tecniche (2.807 €), più gli "oneri Bucalossi" (2.456 €); per un totale di costo di costruzione pari a **31.215 €** (25.952 € + 2.807 € + 2.456 €).

Anche la piscina con centrale termica annessa verrà stimata con lo stesso metodo precedentemente utilizzato:

Quotazione media piscine (ricostruzione) al mq : **260 €** (chiavi in mano compreso impianto di depurazione, clorazione e pompe di ricircolo, scarichi di fondo);

Superficie Totale : Superficie piscina + 10 % Superficie Solarium = 220 mq + (10% di 450 mq) = **265 mq**

Quotazione di mercato : Tot Superficie x Quotazione = 265 mq x 260 € = **68.900 €**

Calcolo Incidenze :

Strutture	68.900 €	x	40 %	=	27.560 €
Impianti	68.900 €	x	25 %	=	17.225 €
Finiture	<u>68.900 €</u>	x	35 %	=	<u>24.115 €</u>
			Totale		68.900 €

Deprezzamenti :

Strutture	27.560 €	x	[1-(11/75)]	=	23.518 €
Impianti	17.225 €	x	[1-(11/30)]	=	10.909 €
Finiture	<u>24.115 €</u>	x	[1-(11/35)]	=	<u>16.536 €</u>
			Totale		50.963 €

Al Costo di Costruzione di devono integrare le spese tecniche necessarie alla progettazione, direzione dei lavori, e incombenze di natura amministrativa. L'entità di tali spese tecniche nascerà dall'applicazione di una percentuale sul costo di costruzione all'attualità (privo di deprezzamento). Si ritiene attendibile applicare una percentuale del 8 %, (onorari, spese e accessori)

$$68.900 \text{ €} \times 0,08 = 5.512 \text{ €}$$

Pertanto le spese tecniche ammontano a **5.512 €**.

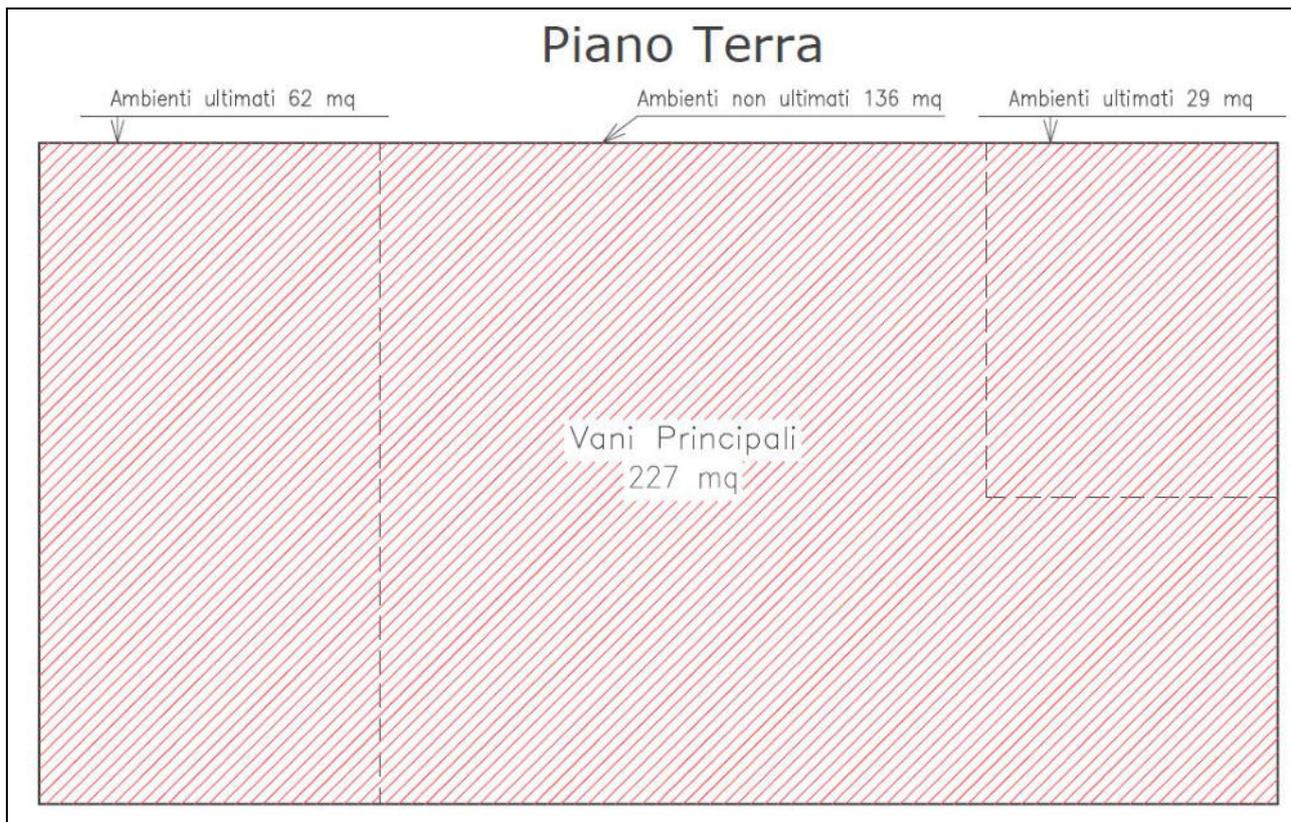
In definitiva il costo di costruzione del fabbricato è dato dalla somma del costo di costruzione all'attualità (50.963 €), più le spese tecniche (5.512 €); per un totale di costo di costruzione pari a **56.475 €** (50.963 € + 5.512 €).



C- **Struttura ricettiva** (mappale 682) costituita dall'ex casa colonica, a un unico piano della superficie lorda di circa 226 mq; ubicata in prossimità dell'ingresso al compendio;

Nel calcolo delle superfici si considerano al 100% tutte le aree chiuse e coperte del piano terra. Poiché una parte dell'edificio non è ultimata in alcune finiture, quali bagni, impianti e pavimenti, tale superficie verrà computata al 80% Adottando per similitudine il metodo delle "superfici ragguagliate" utilizzato in applicazione al D.P.R. N° 138 del 23/03/1998, e in particolare al suo Allegato C. Si perviene a una superficie totale di 200 mq come scaturisce dal calcolo sotto riportato :

Indicazione superfici di Calcolo



Ambienti	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie ragguagliata
Vani principali P.T. ultimati (62 + 29)mq	91 mq	100 %	91 mq
Vani principali P.T. non ultimati	136 mq	80%	109 mq
TOTALE			200 mq

Si considera quindi una superficie ragguagliata di **200 mq**.

In definitiva, la superficie da moltiplicare per il valore unitario di 912 €/mq è pari 200 mq. Il costo di Costruzione all'attualità dell'edificio ammonta a **182.400 €** (912 € x 200 mq).

	Incidenze	Vetustà anni	Vita Utile anni
Strutture	40 %	11	75
Impianti	25 %	11	30
Finiture	35 %	11	35



Calcolo Incidenze :

Strutture	182.400 €	x	40 %	=	72.960 €
Impianti	182.400 €	x	25 %	=	45.600 €
Finiture	182.400 €	x	35 %	=	63.840 €
			Totale		182.400 €

Poiché l'edificio è stato costruito intorno agli anni '60 e la ristrutturazione complessiva dell'edificio è avvenuta nel 2011, è necessario applicare un indice di vetustà del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale; pertanto il valore del deprezzamento è funzione principalmente dell'età dell'edificio.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Deprezzamenti :

Strutture	72.960 €	x	[1-(11/75)]	=	62.260 €
Impianti	45.600 €	x	[1-(11/30)]	=	28.880 €
Finiture	63.840 €	x	[1-(11/35)]	=	43.776 €
			Totale		134.916 €

Al Costo di Costruzione di devono integrare le spese tecniche necessarie alla progettazione, direzione dei lavori, e incombenze di natura amministrativa. L'entità di tali spese tecniche nascerà dall'applicazione di una percentuale sul costo di costruzione all'attualità (privo di deprezzamento). Si ritiene attendibile applicare una percentuale del 8 %, (onorari, spese e accessori)

$$182.400 \text{ €} \times 0,08 = 14.592 \text{ €}$$

Pertanto le spese tecniche ammontano a **14.592 €**.

Non vengono calcolati gli oneri "Bucalossi" in quanto trattasi di edificio esistente.

In definitiva il costo di costruzione del fabbricato è dato dallo somma del costo di costruzione all'attualità (134.916 €), più le spese tecniche (14.592 €); per un totale di costo di costruzione pari a **149.508 €** (134.916 € + 14.592 €).

D- **Tettoia adibita a deposito** (mappale 682) per il ricovero di attrezzi e mezzi agricoli (superficie circa 23 mq), ubicato in aderenza la mappale 650 di altrui proprietà;



Poiché tale corpo di fabbrica è privo di titolo edilizio e per le ragioni descritte in risposta al quesito 6), sarà da demolire, per cui non verrà stimato.

E- Locale Tecnico (mappale 681) in cui è presente un pozzo e dei vasconi per il deposito dell'acqua per un superficie di circa 55 mq; ubicato prossimità dell'ex casa colonica, nella porzione destinata a oliveto;

Essendo un vano tecnico privo di finiture si prenderà come valore di riferimento la cifra di **400 €/mq**.

Si considera quindi una superficie di 55 mq.

Il costo di Costruzione all'attualità dell'edificio ammonta a **22.000 €** (400 € x 55 mq).

	Incidenze	Vetustà anni	Vita Utile anni
Strutture	50 %	11	75
Impianti	40 %	11	30
Finiture	10 %	11	35

Calcolo Incidenze :

Strutture	22.000 €	x	50 %	=	11.000 €
Impianti	22.000 €	x	40 %	=	8.800 €
Finiture	<u>22.000 €</u>	x	<u>10 %</u>	=	<u>2.200 €</u>
			Totale		22.000 €

Poiché la realizzazione dell'edificio è avvenuta nel 2011, è necessario applicare un indice di vetustà del bene stesso in considerazione del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale, economica ed ambientale; pertanto il valore del deprezzamento è funzione principalmente dell'età dell'edificio.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove:

Ct = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Deprezzamenti :

Strutture	11.000 €	x	[1-(11/75)]=	9.387 €
Impianti	8.800 €	x	[1-(11/30)]=	5.574 €
Finiture	<u>2.200 €</u>	x	<u>[1-(11/35)]=</u>	<u>1.509 €</u>
			Totale	16.470 €

Al Costo di Costruzione di devono integrare le spese tecniche necessarie alla progettazione, direzione dei lavori, e incombenze di natura amministrativa. L'entità di tali spese tecniche nascerà dall'applicazione di una percentuale sul costo di costruzione all'attualità (privo di deprezzamento). Si ritiene attendibile applicare una percentuale del 8 %, (onorari, spese e accessori)



22.000 € x 0,08 = 1.760 €

Pertanto le spese tecniche ammontano a **1.760 €**.

Non vengono calcolati gli oneri “Bucalossi” in quanto trattasi di locale tecnico per alloggiamento impianti.

In definitiva il costo di costruzione del fabbricato è dato dalla somma del costo di costruzione all’attualità (16.470 €), più le spese tecniche (1.760 €); per un totale di costo di costruzione pari a **18.230 €** (16.470 € + 1.760 €).

F- **Vano Accessorio** (mappale 105) per il ricovero di attrezzi agricoli (superficie circa 13 mq); ubicato in prossimità dell’ingresso principale;

Poiché tale corpo di fabbrica è privo di titolo edilizio e per le ragioni descritte in risposta al quesito 6), sarà da demolire, per cui non verrà stimato.

G- **Locale Tecnico** (mappale 119) in cui è presente un secondo pozzo (superficie circa 13 mq); ubicato in posizione sud est dell’intero compendio;

Trattasi di un piccolo edificio utile esclusivamente a riparare il pozzo presente, lo stesso viene stimato a corpo per la cifra di **2.500 €**.

STIMA DEI TERRENI

Come già sopra accennato, i terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono situati in un territorio che presenta un mercato di compravendita poco attivo, e che quindi rende difficile utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo basato su un confronto diretto con atti di compravendita. La stima pertanto verrà basata in riferimento alle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni utilizzata fino a pochi anni fa nelle stime con finalità espropriative. Si prende in considerazione la tabella dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) redatta dall’Agenzia del Territorio con riferimento all’anno 2006, “attualizzandolo” alla data odierna con l’utilizzo delle tabelle ISTAT.

Si prenderanno in considerazione i valori unitari delle colture agricole presenti nel terreno in oggetto: Seminativo (4.389,00 €/Ettaro), Vigneto (10.762,00 €/Ettaro), Oliveto (12.715,00 €/Ettaro), come riportato nello stralcio di tabella V.A.M..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI:

	Mappale	Coltura	Superficie	Valore Agricolo €/Ettaro al 2006	Valore Agricolo €/Ettaro al 2022	Valore al 2022
1 -	681	Oliveto	01.50.00 Ha	12.715 €/Ettaro	€ 16.021 €/Ettaro	€ 24.032
2 -	777-parte	Vigneto	01.30.00 Ha	10.762 €/Ettaro	€ 13.560 €/Ettaro	€ 17.628
3 -	119-159-777parte-105-103	Seminativo	08.18.00 Ha	4.389 €/Ettaro	€ 5.530 €/Ettaro	€ 45.235
		VALORE DI MERCATO				€ 86.895
4 -	coefficiente di rivalutazione per presenza di acqua (n. 2 pozzi) recinzioni, cancelli e sistemazioni varie				50 %	€ 43.448
		VALORE DI MERCATO				€ 130.343



Quindi il valore dei terreni, comprensivo di recinzioni, cancelli, sistemazioni viarie, presenza dell'acqua per irrigazione, **attualizzato al 2022 ammonta a 130.343 €**.

Tabella riassuntiva dei valori :

FABBRICATI				
A - Struttura ricettiva (mapp. 780)		€	920.858,00	
B - Piscina con annesso fabbricato (mapp. 780)		€	31.215,00	
		€	56.475,00	
C - Struttura ricettiva (mapp. 682)		€	149.508,00	
D - Vano Accessorio (mapp. 682)		€	-	in demolizione
E - Locale Tecnico (mapp. 681)		€	18.230,00	
F - Vano Accessorio (mapp. 105)		€	-	in demolizione
G - Locale Tecnico (mapp. 119)		€	2.500,00	
TERRENI				
H - I - J - Valore Terreni Agricole e area di sedime		€	130.343,00	
COSTI				
costo necessari per aggiornamento catastale (risp Quesito 4)		-€	15.000,00	
costo necessari per regolarizz urbanistica (risp Quesito 6)		-€	37.500,00	
TOTALE		€	1.256.629,00	
ARROTONDAMENTO		€	1.256.500,00	

Il valore complessivo degli immobili, con le dovute detrazioni, è pari a **1.256.500,00 €** (unmilione duecentocinquantaseimilacinquecento/00 euro)

4.13 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;

Risposta del C.T.U

Il fabbricati ricadono completamente sui mappali pignorati.

ALLEGATI:

ALLEGATO "A"

Allegato A.1 : Visure catastali, Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali;

Allegato A.2 : Certificato di Destinazione Urbanistica del 03.02.2022;

Allegato A.3 : Certificato residenza e stato di famiglia Comune di Cuglieri del 04.01.2022;

Allegato A.4 : Risposta Agenzia Entrate del 13.01.2022;



ALLEGATO “B”

Allegato B.1: Planimetria struttura ricettiva (mappale 780);

Allegato B.2: Planimetria piscina con annesso fabbricato (mappale 780);

Allegato B.3: Planimetria struttura ricettiva ex casa colonica (mappale 682);

Allegato B.4: Planimetria tettoia adibita a dep (mapp. 682) - Locale Tecnico (mapp. 681);

Allegato B.5: Planimetria Vano accessorio (mapp. 105) - Locale Tecnico (mapp. 119);

ALLEGATO “C”

ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO “D”

Allegato D.1: Provvedimento SUAPE N. 1 del 23.07.2010;

Allegato D.2: Provvedimento SUAPE N. 2 del 21.02.2011;

Allegato D.3: Elaborati progetto allegati al Provvedimento SUAPE N. 2 del 21.02.2011;

SENEGHE 9 maggio 2022

IL C.T.U. INCARICATO

