
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento

e dei soci illimitatamente responsabili

(7/2008)

1. PREMESSE	2
2. OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	3
3. CONSISTENZA IMMOBILIARE	12
4. DATI CATASTALI	14
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	28
5.1 IMPIANTO DI ACQUACOLTURA	28
5.2 NUXIS CASA (Via meazza) - Terreno mapp.180	39
5.3 VILLAPERUCCIO - CASA (Via garibaldi)	45
5.4 VILLAPERUCCIO - TERRENI	46
6. REGOLARITÀ URBANISTICA E ABUSI EDILIZI	52
7. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMPIANTI E DEI MACCHINARI	62
7.1 IMPIANTI	62
7.2 OPERE MURARIE	75
7.3 MACCHINARI	79
8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI	82
9. ANALISI DELL'INVESTIMENTO AI SENSI DELLA L. 28/84	90
10. MIGLIORIE RISPETTO AL PROGETTO DI INVESTIMENTO	104
11. PROSPETTO RIASS. DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	115
12. SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO	130
13. STIMA DEI BENI VENDUTI NEI CINQUE ANNI PRECEDENTI LA DATA DEL FALLIMENTO	132
14. - CONCLUSIONI	133

1. PREMESSE

La sottoscritta Ing. Alessandra Boi, nata a Cagliari il 14.12.1965, libero professionista con studio in Cagliari – Via Ancona n. 16, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, è stata nominata dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento indicato in epigrafe, il giorno 7 aprile 2008.

Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta ha accettato l'incarico che qui di seguito si riporta:

- Accertare, previi gli idonei controlli e visure ipocatastali, la reale consistenza immobiliare e mobiliare di pertinenza [REDACTED] che appare composta anche da un impianto di acquacoltura in Villaperuccio (CA), località Magai n.2.
- Accertare le eventuali difformità di costruzione delle unità immobiliari, con distinta indicazione degli abusi che possono formare oggetto di sanatoria.
- Attribuire il valore venale ai beni immobili e alle dotazioni di impianto, macchinari e attrezzature che compongono il complesso industriale e gli altri beni immobili che rientrano nella sfera fallimentare.
- Accertare il valore delle migliorie apportate dalla Società fallita nei terreni in cui insiste l'impianto di acquacoltura, con l'identificazione e la dettagliata descrizione dei lavori eseguiti e dei beni acquistati dalla Società e determinare, inoltre, il valore venale attribuibile alle medesime addizioni e migliorie.
- Accertare, altresì, in rapporto agli investimenti indicati nella domanda

presentata alla Regione Autonoma della Sardegna ai sensi della Legge n.28/84, tutti gli investimenti effettivamente realizzati dalla [REDACTED] [REDACTED] nell'impianto di acquacoltura per l'ottenimento di un finanziamento, che dovranno essere identificati e dettagliatamente illustrati e posti in essere a raffronto con gli investimenti indicati nei rendiconti presentati all'ente erogante.

- Reperire la documentazione riguardante eventuali gravami o atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di espressa trattazione nella relazione.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PER ITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 09.04.08 col sopralluogo presso lo stabilimento di acquicoltura ubicato in località Magai nel Comune di Villaperuccio alla presenza della dott.ssa. [REDACTED] [REDACTED] e di un collaboratore della scrivente. In questa occasione è stato esaminato lo stato dei luoghi ed è stato effettuato un primo rilievo fotografico (**allegato 1**). È stata poi consegnata dalla [REDACTED], curatore del fallimento, la seguente documentazione:

- copia di planimetria generale di progetto di un impianto di acquicoltura ad acqua dolce per l'allevamento di anguille e cefali, presentato alla Regione Autonoma della Sardegna in data 29.01.97 (prot. n. 1116);
- riepilogo volumi del progetto di adeguamento tecnologico di impianto di acquicoltura in acqua dolce per l'allevamento di anguille, ad opera dello Studio Tecnico [REDACTED]

Visura ordinaria società di persone riferita

Dopo l'esame della documentazione acquisita, in data 29.04.08 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Villaperuccio la richiesta della seguente documentazione:

- copia fotostatica di eventuali progetti e concessioni edilizie (comprese varianti);
- copia fotostatica di eventuali domande e concessioni di sanatoria;
- certificato di agibilità;
- parametri urbanistici;
- quant'altro di utile.

In data 12.06.08 è pervenuta dal Comune di Villaperuccio la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 48/91 del 06.07.1992 relativa alla realizzazione di impianto di acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali **(allegato 4)**.
- Concessione edilizia n. 19/96 del 17.01.1997 **(allegato 5)** relativa alla realizzazione di impianto di acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali.
- Allegati alla concessione edilizia n. 19/96:
 - Tavola 8: cabine di pompaggio (prot. n. 4008 del 09.10.1996);
 - Tavola 9: casa colonica e uffici (prot. n. 4008 del 09.10.1996);
 - Relazione tecnica

-
-
- Autorizzazione dell'Assessorato dei Beni Culturali del 05.03.1992, relativa alla realizzazione di impianto di acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali (pos. 30756, prot. n. 1679) **(allegato 5)**.
 - Voltura del 16.01.2003 della concessione edilizia n. 19/96 e autorizzazione alla variante n. 8/2000 - prot. n. 111 - **(allegato 5)**.
 - Autorizzazione n. 8 del 23.08.2000 relativa alla variante della concessione n. 19/96 - prot. 891 **(allegato 6)**.
 - Allegati alla autorizzazione di variante n. 8/2000 **(allegato 6)**:
 - relazione tecnica agraria;
 - tavola IGM con ubicazione del Comune di Villaperuccio e del centro aziendale;
 - Tavola 4: planimetria generale (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 5: casa colonica e uffici (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 6: fabbricato celle frigorifere (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 7: ricovero macchine e magazzino (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 8: cabina di pompaggio (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Tavola 9: cabina di trasformazione ENEL (prot. n. 891 del 01.03.2000);
 - Concessione edilizia n. 13/2000 del 02.07.2001 **(allegato 7)** per l'adeguamento tecnologico di impianto di acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali con la realizzazione di nuove opere magazzino, ecc.
 - Allegati alla concessione edilizia n. 13/2000 **(allegato 7)**:
 - Nulla Osta R.A.S. del 09.10.2000 alla realizzazione di impianto di

-
-
- acquacoltura ad acqua dolce per allevamento di anguille e cefali
(prot. n. 2167/ U.V);
- Tavola 1: relazione tecnica (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
 - Tavola 2: planimetria catastale – corografia (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
 - Tavola 3: planimetria generale (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
 - Tavola 4: ampliamento fabbricato magazzino e ricovero macchinari (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
 - Tavola 5: fabbricato deposito prodotti affumicati (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
 - Tavola 6: loggiato (prot. n. 1435 del 03.04.2000);
- Concessione edilizia n. 28/2000 del 19.12.2000 (**allegato 8**) per la realizzazione di una condotta idrica per il prelievi d'acqua dall'invaso di Monte Pranu.
 - Allegati alla concessione edilizia n. 28/2000 (**allegato 8**):
 - planimetria catastale;
 - tavola relativa alla condotta idrica;
 - tavola relativa alla cabina di pompaggio;
 - tavola relativa alla torre di posa.
 - Concessione edilizia e sanatoria n. 34/2002 del 01.09.2003 (**allegato 9**) relativa all'accertamento di conformità di progetto delle modifiche all'ubicazione della cabina di pompaggio.
 - Allegati alla concessione edilizia n. 34/2002 (**allegato 9**):
 - planimetria catastale;
 - tavola relativa alla condotta idrica.
 - Allegato alla delibera n. 109 del 20.04.2004 relativo alla modifica delle

norme di attuazione della zona “E” agricola (**allegato 10**);

- allegato alla delibera n. 56 del 04.10.1994 relativo alle norme di attuazione della zona “E” agricola (**allegato 10**);

Nei giorni 06.06 e 08.07.08 presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari (catasto – **allegato 2a** e conservatoria – **allegato 3**) è stata acquisita la seguente documentazione:

- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690505) con nota di trascrizione (Reg. Gen. n°7170 Reg. Par. n°5395);
[redacted] foglio 2 particella 180 visura per soggetto del 06.06.08 (n° 762654 [redacted]
[redacted]
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T688768) relativa alla [redacted]
con sede in Villaperuccio con elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T688411) relativa al [redacted]
[redacted] con elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690505) relativa a [redacted]
con elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690267) relativa [redacted] con
elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690166) relativa a [redacted] con
elenco omonimi;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690505) relativa a [redacted]
con elenco sintetico delle formalità;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690267) relativa a [redacted] con
elenco sintetico delle formalità;
- ispezione ordinaria del 06.06.08 (n° T690166) relativa alla Società Is Sceis
con sede in Villaperuccio con elenco sintetico delle formalità;

-
-
- ispezione ordinaria del 26.06.08 (n° T770837) con nota di trascrizione (Reg. Gen. n°27338 Reg. Par. n°20095);
 - visura storica per immobile del 26.06.08 (n° 762587) (Foglio n°501 Particella 288);
 - visura per soggetto del 26.06.08 (n° CA0353149) relativa a Desogus Antonio;
 - visura storica per immobile del 25.06.08 (n° 571474) (Foglio n°1 Particella 718);
 - visura storica per immobile del 25.06.08 (n° 573275) (Foglio n°1 Particella 718);
 - visura storica per immobile del 25.06.08 (n° 573616) (Foglio n°2 Particella 180);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371031) (Foglio n°204 Particella 142);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371052) (Foglio n°205 Particella 268);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371055) (Foglio n°205 Particella 145);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371057) (Foglio n°205 Particella 681);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371059) (Foglio n°209 Particella 42);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371069) (Foglio n°204 Particella 127);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371071) (Foglio n°205 Particella 230);

-
-
- visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371073) (Foglio n°205 Particella 280);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371077) (Foglio n°205 Particella 268);
 - visura storica per immobile del 08.07.08 (n° CA0371081) (Foglio n°205 Particella 271);
 - Denuncia di successione presentata in data 29.03.01 (rep. N. 27/17) apertasi il 05.01.93 relativamente a [REDACTED] (**allegato 3**).

Poiché non risultavano chiare le quote di appartenenza dei terreni riportati in successione, è stato ritirato presso lo studio notarile del dott. Giovanni Rosetti, il testamento (**allegato 3**) del sig. [REDACTED], da cui ha avuto origine la denuncia di successione.

Sono state successivamente acquisite dall'Agenzia del Territorio di Cagliari le mappe catastali relative di terreni (**allegato 2b**).

Per terminare i rilievi planimetrici e fotografici presso l'immobile di Nuxis, sono stati ripetuti i sopralluoghi in data:

- 24.11. e 22.11. 08, alla presenza della sig. [REDACTED]
[REDACTED] di un collaboratore della scrivente.

Presso lo stabilimento di Villaperuccio, alla presenza del [REDACTED] e di un collaboratore della scrivente, sono stati ripetuti i sopralluoghi nei giorni:

- 1, 10, 12 e 15.12.08 e 15.01.09. In data 02.02.09 è stata esaminata la stazione di pompaggio di Monte Pranu.

In data 10.12.08 sono stati ritirati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nuxis i seguenti documenti:

- Progetto di una casa rurale in Comune di Nuxis allegato alla C.E. n.85/78(**allegato 11**).

-
-
- Autorizzazione di variante per opere in corso n. 44 del 1983 (prot. n. 937 del 05.10.1983) per l'esecuzione di ampliamento al piano seminterrato, al piano rialzato ed al piano sottotetto **(allegato 11)**.
 - Progetto allegato all'autorizzazione (concessione) n. 44/83 **(allegato 11)**.
 - Concessione n. 48/85 del 16.06.1986 per voltura della C.E. n. 85/78 e della C.E. n. 44/83, intestata [REDACTED], riguardanti la costruzione di una casa rurale **(allegato 11)**.
 - Domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. 2762 del 31.12.86 e Progetto **(allegato 11)**.
 - Concessione edilizia n. 07/2001 del 02.07.2001 - prot. n. 1460/3015 **(allegato 12)**
 - Progetto allegato alla Concessione n. 07/01 del 02.06.2001 relativa a: Intervento ai fini dell'ospitalità turistica nell'ambito dell'azione 2.3 turismo rurale per conto della sig. [REDACTED] Tavola 3: situazione modificata **(allegato 12)**.

Il [REDACTED] ha fornito copia del 1° progetto relativo alla casa unifamiliare ubicata nel Comune di Villaperuccio, in Via Garibaldi n.2, ovvero:

- Concessione edilizia n. 41/83 del 08.08.1983 relativa alla costruzione di una casa di civile abitazione **(allegato 13)**.
- Allegati alla concessione edilizia n. 41/83 - Tavola unica: sviluppo del lotto e piante **(allegato 13)**.

In data 02.02.2009 sono stati ritirati presso il Comune di Villaperuccio i seguenti documenti riguardanti la stessa casa di Via Garibaldi:

- Concessione edilizia n. 2/90 del 16.02.1990 relativa alla sopraelevazione al primo piano di fabbricato di civile abitazione **(allegato 13)**
- Allegati alla concessione edilizia n. 02/90 - Tavola unica: sviluppo del lotto

e piante (**allegato 13**)

È stato ritirato inoltre:

- Certificato di destinazione urbanistica n. 02/2009 (**allegato 14**), relativo agli immobili distinti in catasto rispettivamente nel:
 - Foglio 4 – mapp. 142, 127
 - Foglio 5 – mapp. 681, 145, 268, 230, 280, 271
 - Foglio 7 – mapp. 15
 - Foglio 9 – mapp. 42

In data 16.01.09, presso gli Uffici della R.A.S. servizio pesca, sono stati ritirati i seguenti documenti (**allegato 15**):

- Domanda di concessione contributi (prot. n. 50953 del 30.12.94) presentata all'Assessorato Difesa Ambiente R.A.S.
- Decreto n. 4139 del 31.12.97 (prot. n. 67339 del 31.12.97) della R.A.S.
- Decreto n. 2173 del 26.08.98 (prot. n. 37904 del 03.09.98) della R.A.S.
- Decreto n. 3249 del 31.12.98 (prot. n. 62176 del 31.12.98) della R.A.S.
- Determinazione n. 1995 (prot. n. 23107) della R.A.S.

Sono stati ritirati, inoltre, il Computo metrico estimativo relativo al progetto di finanziamento (**allegato 16**) e il primo stato d'avanzamento dei lavori – 1° S.A.L. (**allegato 17**).

È stata successivamente ritirata presso l'ufficio tecnico del Comune di Villaperuccio la seguente documentazione:

- Certificato (**allegato 18**) rilasciato dal Consorzio di Bonifica del basso Sulcis in data 20.06.00, sulla compatibilità della condotta interrata, della cabina di pompaggio, della torre di posa e del pozzo, con le opere pubbliche consortili dello stesso consorzio.

-
-
- Concessione dell'area demaniale (**allegato 18**), rilasciata dall'Ufficio del Territorio in data 10.11.00, per la realizzazione della condotta.
 - Rinnovo della concessione (**allegato 18**) dell'area demaniale rilasciata dall'Agenzia del Demanio in data 26.09.06

3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente in occasione dei sopralluoghi effettuati e dalle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Conservatoria dei RR. II. e Catasto), la consistenza immobiliare pertinente la società fallita e i soci illimitatamente responsabili risulta la seguente:

COMUNE DI NUXIS

- Fabbricato per civile abitazione ubicato in Via Meazza n.2, edificato su un lotto a destinazione agricola di 4.560 m².
- Terreno agricolo seminativo, censito al N.C.T. al foglio 2 particella 180, di 2.40.00 ha (**proprietà per ½**).

Nota: I beni appresso indicati non sono riportati nelle visure effettuate in Catasto, in quanto non risulta volturata la successione di [REDACTED] da cui vengono tratti i seguenti dati.

COMUNE DI VILLAPERUCCIO

Catasto fabbricati

1/14 di proprietà

- Casa unifamiliare in Villaperuccio, Via Garibaldi n. 2, censita al N.C.E.U. al foglio 13 particella 413

Nota: Lo sviluppo della nota in Conservatoria riporta erroneamente il foglio 17, in Catasto invece è riportata correttamente l'indicazione del foglio 13.

Catasto terreni

Comune di Villaperuccio

2/84 di proprietà

- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B4 particella 142
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B7 particella 15
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B9 particella 42
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 681
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 145
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 268
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B4 particella 127

2/21 di proprietà

- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 230
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 280
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 271

Nota: Attualmente la sezione B del Comune di Santadi è diventata Comune di Villaperuccio per cui foglio B5 Comune di Santadi diventa foglio 5 Comune di Villaperuccio.

Per quanto riguarda le quote di proprietà dei terreni, occorre precisare che sono tratte dall'unico documento disponibile ovvero lo sviluppo della nota di trascrizione (allegato 3) della successione di [REDACTED] (reg. pert. 5395 e reg. gen. 7170).

È stato esaminato anche il testamento (allegato 3) di [REDACTED] sul quale poi è stata trascritta la successione, ma non si individua corrispondenza tra i terreni, infatti nel testamento non sono indicati gli estremi catastali bensì i confini, mentre nella nota di trascrizione della

successione compaiono gli estremi catastali.

Nella nota di trascrizione della successione, il terreno censito al foglio 5 (B5) mappale 268 è ripetuto due volte, per cui non è chiara la quota di appartenenza.

Il terreno censito al N.C.T. al foglio 7 (B7) particella 15 di ha 96.95.90 è stato frazionato come risulta dalle planimetrie catastali (allegato 2b). Tuttavia il frazionamento non è agli atti e non è reperibile la visura di nessuna delle particelle risultanti. Per questa ragione è stata presentata un'interrogazione all'Agenzia del Territorio che ad oggi non ha risposto. La superficie e le quote di appartenenza di questo terreno sono quindi incerte.

L'impianto di acquacoltura di Villaperuccio per cui la [REDACTED] ha richiesto il finanziamento alla R.A.S. ai sensi della Legge 28/84, è edificato sui terreni censiti al foglio B/3 del Comune di Santadi (Villaperuccio) mappali 139, 140, 144 e 145.

In catasto le particelle 139 e 140 sono intestate a [REDACTED] (piena proprietà) e le particelle 144 e 145 sono intestate a [REDACTED], madre della signora [REDACTED] (piena proprietà).

Nota: Il geom. [REDACTED] (marito della sig.ra [REDACTED]) dichiara che il mappale 144 è stato ceduto al sig. [REDACTED] con scrittura privata.

4. DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**allegato 2**), in riferimento agli immobili menzionati, si traggono i seguenti dati:

COMUNE DI NUXIS

Catasto fabbricati

1) Immobile distinto al Foglio 1 – Particella 718

Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 11,5 vani – Rendita € 1.009,67

Via Meazza n. 2 – Nuxis – Piano S1 – T –1;

Dati derivanti da: Classamento automatico del 10.07.1989 n. 12B1/1989 in atti dal 11.02.1992.

Intestati:

Tocco Zaira, nata a Nuxis il 15.02.1919

Catasto terreni

2) Immobile distinto al Foglio 1 – Particella 718

Qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 45.60 are – Reddito dominicale € 10,60
– Reddito agrario € 5,89

Dati derivanti da: Frazionamento n. 1523.1/1981 in atti dal 24.09.1994.

Intestati:

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 14.09.1981 Voltura n. 3071.1/1982
in atti dal 24.09.1994 Rep. N. 16103 Rogante Sede Iglesias

Registrazione: Sede Iglesias n. 3196 del 02.10.1981

Situazione degli intestati dal 24.09.1994

Intestati

Dati derivanti da: Frazionamento in atti dal 24.09.1994

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 1 – Particella 455

Qualità seminativo – Classe 2 – Superficie 91.20 are – Reddito dominicale L.
41.040 – Reddito agrario L. 22.800

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestati:

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

3) Immobile distinto al Foglio 2 – Particella 180

Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 2.40.00 ettari – Reddito dominicale €
19,83 – Reddito agrario € 11,16;

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 10.06.1986 n. 6152.1/1986 in atti
dal 22.01.1993

Riserve: Atti di passaggio intermedi non esistenti.

Situazione degli intestati dal 10.06.1986

Intestati: Cinus Marco, nato a Santadi il 07.02.1956 – C.F. CNSMRC56B07I182F

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico del 10.06.1986 Voltura n. 6152.1/1986
in atti dal 22.01.1993 Repertorio n. 9919 Rogante Giovanni Rosetti Sede Teulada
Registrazione: Sede Cagliari n. 8940 del 26.06.1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestati:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] per la proprietà di 2/9
[Redacted] per la proprietà di 1/9
[Redacted] per la proprietà di 3/9
[Redacted] per la proprietà di 3/9
[Redacted] per la proprietà di 3/9

_____ P

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 278: 1039-1044.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

COMUNE DI VILLAPERUCCIO

Catasto Fabbricati

Casa unifamiliare (in Via Garibaldi n.2) censita al N.C.E.U. al foglio 13 particella

413 – Categoria A/3 – classe 2 – Consistenza vani 6

Intestati:

Dati derivanti da: Costituzione del 24.05.1991 n.6B1.1/1991 in atti dal 19.05.2005

(prot. n. CA0120384) Abbinamento censuario- planimetrico.

Catasto Terreni

Comune di Villaperuccio (ex Santadi)

1) Immobile distinto al Foglio 204 – Particella 142

Qualità Pascolo cespugliato – Classe 3 – Superficie 1.96.35 ha – Reddito

dominicale € 4,06 – Reddito agrario € 2,03;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati:

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

2) Immobile distinto al Foglio 207 – Particella 15

Qualità Pascolo cespugliato – Classe 2 – Superficie 96.95.90 ha – Reddito

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.10.1976 n. 2608.1/1976 in atti dal
13.10.2003 (protocollo n. 417349)

Intestati:

776.1/2006 in atti dal 13.01.2006 (protocollo n. CA0010576) Registrazione: UR

Sede Iglesias Volume 69 n. 22 del 27.10.2005 [REDACTED] –

Domanda di voltura prot. N. 268440 del 03.11.2005

3) Immobile distinto al Foglio 209 – Particella 42

Qualità Pascolo cespugliato – Classe 1 – Superficie 29.75.55 ha – Reddito dominicale € 230,51 – Reddito agrario € 122,94

Dati derivanti da: Frazionamento del 18.10.1976 n. 2608.1/1976 in atti dal 14.10.2003 (protocollo n. 417665)

Annotazioni: ex 42 sub A

Intestati: 22 [REDACTED] per la proprietà di 8/32,

[REDACTED] per la proprietà di 8/32

[REDACTED] per la proprietà di 8/32

per la proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la proprietà

di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la
proprietà di 1/32

Dati derivanti da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 11.11.2004 n.
776.1/2006 in atti dal 13.01.2006 (protocollo n. CA0010576) Registrazione: UR
Sede Iglesias - Volume 69 n. 22 del 27.10.2005 Successione [REDACTED]
[REDACTED] – Domanda di voltura prot. N. 268440 del 03.11.2005

4) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 681

Qualità Seminativo – Classe 1 – Superficie 2.87.00 ha – Reddito dominicale €
111,17 – Reddito agrario € 74,11;

Dati derivanti da: Frazionamento n. 1446.11/1984 in atti dal 17.03.1998 Istanza n.
3329/98

Annotazioni: sostituisce il n. 326 per rettifica di errore commesso in sede di
attribuzione numeri

Intestati: [REDACTED] per la proprietà di 16/72

[REDACTED] per la proprietà di 16/72

[REDACTED] per la proprietà di 16/72

per la proprietà di 3/72

[REDACTED] per la

proprietà di 3/72

[REDACTED] per la

proprietà di 3/72

[REDACTED] per la

proprietà di 3/72

[REDACTED] per la

proprietà di 3/72

[REDACTED]

per la proprietà

di 3/72

[REDACTED]

per la

proprietà di 3/72

[REDACTED]

per la

proprietà di 3/72

Dati derivanti da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 11.11.2004 n. 780.1/2006 in atti dal 13.01.2006 (protocollo n. CA0010719) Registrazione: sede Iglesias Volume 69 n. 22 del 27.10.2005 succ. [REDACTED] – domanda di voltura prot. N. 268440 del 03.11.2005

Situazione degli intestati al 17.03.1998:

Intestati:

[REDACTED]

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 205 particella 232

Qualità Seminativo – Classe 1 – Superficie 3.95.60 ha – Reddito dominicale L. 296.700 – Reddito agrario L. 197.800

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985:

Intestati:

[REDACTED]



5) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 145 (Questo immobile che risulta in successione in realtà è di altra proprietà):

Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 73.30 are – Reddito dominicale € 6,06 – Reddito agrario € 5,30;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati:

[Redacted]
[Redacted] per la proprietà di 1/2,
[Redacted] per la proprietà di 1/2
[Redacted] per la proprietà di 1/2
[Redacted] per la proprietà di 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

6) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 268 – Porzione AA e AB

Qualità Seminativo (AA), – Classe 3 (AA), – Superficie 97.39 are (AA), Reddito dominicale € 15,09 (AA), Reddito agrario € 17,60 (AA),

Qualità Uliveto (AB) - Classe U (AB) - 01.01 are (AB) – Reddito dominicale € € 0,34 (AB) – Reddito agrario € 0,29 (AB)

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.03.2007 n. 39845.1/2007 in atti dal 09.03.2007 (protocollo n. CA0157596) Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3.10.2006

Annotazioni: Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 – qualità dichiarata o parificata

a coltura presente nel quadro tariffario.

Intestati: [REDACTED]

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 268

Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 98.40 are – reddito dominicale € 15,25 –

Reddito agrario € 17,79

Intestati: [REDACTED]

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

7) Immobile distinto al Foglio 204 – Particella 127

Qualità Seminativo – Classe 4 – Superficie 1.93.40 ettari – Reddito dominicale €

15,98 – Reddito agrario € 13,98;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati: [REDACTED] per la proprietà di 8/32

[REDACTED] per la proprietà di 8/32

[REDACTED] per la proprietà di 8/32

per la proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la

proprietà di 1/32

[REDACTED] per la proprietà
di 1/32

[REDACTED] per la
proprietà di 1/32

[REDACTED] per la
proprietà di 1/32

Dati derivanti da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 11.11.2004 n.
776.1/2006 in atti dal 13.01.2006 (protocollo n. CA0010576) Registrazione: UR
Sede Iglesias Volume 69 n. 22 del 27.10.2005 - Successione [REDACTED]
[REDACTED] – Domanda di voltura prot. N. 268440 del 03.11.2005

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestati:

[REDACTED]

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

8) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 230

Qualità: Fabbicato rurale – Superficie: 00.20 are;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestati: [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

9) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 280

Qualità Seminativo – Classe 1 – Superficie 06.30 are – Reddito dominicale € 2,44 –
Reddito agrario € 1,63;

Annotazioni: Variazione colturale ex D.L. n. 262/06 – Qualità dichiarata o

parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 09.03.2007 n. 39848.1/2007 in atti dal 09.03.2007 (protocollo n. CA0157599). Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3.10.2006

Intestati: [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000

Situazione degli immobili dall'impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 280

Qualità Fabbricato rurale – Superficie 06.30 are;

Annotazioni: Corte (AIA)

Intestati: [REDACTED]

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

10) Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 271 – Porzione AA, AB, AC

Qualità Seminativo (AA), Uliveto (AB), Vigneto (AC) – Classe 1 (AA), U (AB), 2(AC) – Superficie 07.00 are (AA), 06.00 are (AB), 33.20 are (AC) – Reddito dominicale € 2,71 (AA), € 2,01 (AB), € 12,86 (AC) – Reddito agrario € 1,81 (AA), € 1,70 (AB), € 6,86 (AC);

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del D.L. del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 13.12.2007 n. 95952.1/2007 in atti dal 13.12.2007 (protocollo n. CA0725274) Trasmissione dati agea ai sensi del Decreto n. 262 del 3.10.2006

Intestati: [REDACTED]

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

Intestati: [REDACTED]

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico:

Immobile distinto al Foglio 205 – Particella 271

Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie 46.20 are – reddito dominicale € 17,90 –

Reddito agrario € 9,54

Annotazioni: Variazione di qualità su dichiarazione di parte

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 13.04.1995 n. 4151.1/1995 in atti dal
09.10.2003 (protocollo n. 413287)

IMPIANTO PER ACQUACOLTURA

Catasto Terreni

Immobile censito al N.C.T. al Foglio 3 – Particella 139

Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie 90 ca, Reddito dominicale € 0,14 -

Reddito agrario € 0,16

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 27.04.1979 n.336/2008 in atti dal
14.10.08 L.R. n.21 proveniente dal comune I182 trasferito al comune M 278

Intestati: XXXXXXXXXX (proprietà 1000/1000)

Annotazione: Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del D.M.F. n.
701/94 – Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. 03.10.06 n.262, convertito
con modificazioni della legge 24.11.06 n.286 (anno 2007) - qualità dichiarata o
parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune – proviene per vtc dal
foglio 203 del comune I182.

Immobile censito al N.C.T. al Foglio 3 – Particella 140

Qualità Pascolo cespugliato – Classe 1 – Superficie 2979 are, Reddito dominicale €
2,31 - Reddito agrario € 1,23

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 27.04.1979 n.336/2008 in atti dal
14.10.08 L.R. n.21 proveniente dal comune I182 trasferito al comune M278

Intestati: [REDACTED] (proprietà 1000/1000)

Annotazione:Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del D.M.F. n.
701/94 – proviene per vtc dal foglio 203 del comune I182.

Immobile censito al N.C.T. al Foglio 3 – Particella 144

Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie 26 ca, Reddito dominicale € 0,04 -
Reddito agrario € 0,05

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 27.04.1979 n.336/2008 in atti dal
14.10.08 L.R. n.21 proveniente dal comune I182 trasferito al comune M278

Annotazione:Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del D.M.F. n.
701/94 – Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. 03.10.06 n.262, convertito
con modificazioni nella Legge 24.11.06 n.286 (anno 2007). Qualità dichiarata o
parificata o coltura presente nel quadro tariffario del comune – proviene per vct dal
foglio 203 del comune I182.

Intestati: [REDACTED]

Immobile censito al N.C.T. al Foglio 3 – Particella 145

Porzione AA, Qualità Seminativo – Classe 23 – Superficie 82.11 are

Porzione AB, Pascolo cespugliato – Classe 21 – Superficie 5.33.99 ha

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 27.04.1979 n.336/2008 in atti dal
14.10.08 L.R. n.21 proveniente dal comune I182 trasferito al comune M 278

Intestati: [REDACTED]

Annotazione:Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8 del D.M.F. n.
701/94 – Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. 03.10.06 n.262, convertito
con modificazioni nella Legge 24.11.06 n.286 (anno 2007). Qualità dichiarata o

parificata o coltura presente nel quadro tariffario del comune – proviene per vct dal foglio 203 del comune I182.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1 Impianto per acquacoltura nel Comune di Villaperuccio:

L'impianto di acquacoltura in acqua dolce per allevamento di anguille e cefali è ubicato nel Comune di Villaperuccio in località Magai – Is Sceis, prossimo al lago Monte Pranu, e dista circa 4,3 km dal centro del paese.

Il Comune di Villaperuccio è raggiungibile dalla S.S. 293 da cui dista 1,7 km, percorrendo un tratto di circa 33 km dal raccordo con la S.S. 130 di collegamento con Cagliari e con l'aeroporto di Elmas.

Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona E – agricola, le cui norme di attuazione costituiscono l'**allegato 10**. I parametri significativi sono riportati nel paragrafo dedicato alla situazione urbanistica degli immobili.

L'impianto (**foto a – allegato 1**) occupa un lotto con superficie complessiva di 6.20 ettari, e comprende una casa colonica, un fabbricato con celle frigorifere, un fabbricato per il ricovero macchine e magazzino, due cabine di pompaggio di cui una annessa al fabbricato denominato ricovero macchine e magazzino, un deposito interrato per il prodotto lavorato, un loggiato garage e una cabina di trasformazione ENEL.

Fanno parte dell'impianto:

32 vasche in cemento per l'allevamento di anguille;

16 vasche in terra per l'allevamento dei cefali;

24 vasche in vetroresina per lo stoccaggio del prodotto commerciale per la vendita.

Le strutture sono collegate dalla viabilità interna. È presente l'illuminazione esterna costituita da lampioni e proiettori.

Il lotto è interamente recintato con rete a maglia romboidale fissata su paletti metallici con doppio livello di filo spinato. Ha due accessi, uno protetto da ante precarie costituite da telaio in legno a sostegno di rete metallica e un altro protetto da un cancello in ferro.

Confina per un lato con la strada comunale Monte Pranu da cui ha accesso, per tre lati con i terreni identificati dai mappali 143 [REDACTED] 138, 137, 141 [REDACTED] e 146 ([REDACTED]), tutti non edificati.

Lungo il confine col mappale 137, all'interno della recinzione, è stato realizzato un canale in cemento per l'intercettazione delle acque provenienti da monte.

In prossimità del lago Monte Pranu, in zona demaniale, è ubicata un'altra stazione di pompaggio per il prelievo dell'acqua. Questa stazione è connessa con quella interna al lotto tramite un collegamento interrato, costituito da una condotta di diametro 250 mm che attraversa la zona demaniale in cui sono presenti anche due pozzetti, uno di controllo e uno di sfiato, un terreno comunale e due terreni di proprietà [REDACTED].

CASA COLONICA

La casa (**foto a – allegato 1**) è costituita da due piani fuori terra e uno seminterrato. Ciascun piano consta di un'unità immobiliare indipendente con accesso solo dall'esterno; ovvero non sussistono scale interne di collegamento tra i vari piani.

Il primo piano e il secondo fuori terra hanno accesso dalle terrazze di pertinenza, ciascuna servita da due scale indipendenti. Il piano seminterrato ha accesso laterale al livello del piano di campagna.

Consistenza: Come detto la casa consta di tre livelli.

Il piano seminterrato, che nell'ultimo progetto approvato è destinato a cantina e ripostiglio, è suddiviso in tre locali, di cui due (h variabile da 1,80 a 2 m) adibiti rispettivamente a soggiorno e cucina, e un terzo (h variabile da 1,54 a 1,75 m) adibito a ripostiglio. All'estremo di questo terzo locale, non previsto in progetto, è stato ricavato un bagno con altezza interna pari a 2,10 m, ottenuta sfruttando il dislivello sotto le scale.

Il piano rialzato ha possibilità di accesso da due terrazze, servite ciascuna da due scale esterne. L'appartamento consta di un ampio soggiorno con angolo cottura, quattro camere tutte matrimoniali (ovvero maggiori di 14 m²), due bagni e un ampio corridoio.

La mansarda che, come detto, ha accesso indipendente da scala esterna, è suddivisa in due ampi locali comunicanti che si sviluppano per tutta la lunghezza dell'unità immobiliare, tre camere, un ambiente più piccolo verosimilmente destinato a ripostiglio e un disimpegno.

Struttura: L'edificio è costruito con muratura portante perimetrale in laterizio tipo Poroton e telaio interno in cemento armato. I tramezzi sono in laterizio. I solai sono di tipo misto latero-cemento. Le falde inclinate sono in latero-cemento con manto di tegole di tipo portoghese.

Finiture esterne: I prospetti esterni sono intonacati ma non tinteggiati. La parte bassa dell'edificio corrispondente al piano seminterrato è rivestita in pietra basaltica, così come i muretti intorno alla casa.

Gli spazi di passaggio verso il seminterrato e verso le scale d'accesso ai piani superiori sono pavimentati in pietra basaltica.

I serramenti esterni monoblocco sono in alluminio elettrocolorato, provvisti di vetrocamera e di zanzariera, protetti da portelloni a persiana con lamelle regolabili.

La porta del locale seminterrato è in ferro verniciato.

Nella mansarda non sono presenti serramenti.

Le soglie sono in granito tipo Rosa Beta.

Sono poste in opera le gronde e i discendenti in alluminio anodizzato color rame.

Finiture interne:

Seminterrato

Il seminterrato è pavimentato con piastrelle monocottura formato 40 x 40; le pareti sono rivestite nella parte inferiore con pietre basaltiche, così come le parti verticali delle panche costruite in muratura; la seduta è rivestita in cotto. I contorni delle aperture e gli stipiti sono rifiniti in mattoni faccia a vista. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con decori colorati. È presente un camino d'angolo, rivestito in parte in pietra basaltica e in parte in mattoni faccia a vista.

L'angolo cottura e le pareti laterali sono rivestite in piastrelle di grès smaltato formato 10 x 10, disposte in parte dritte e in parte in diagonale. Il piano di lavoro realizzato in muratura è rivestito in piastrelle e rifinito con bordo ceramico.

Gli impianti elettrico e idrico sono realizzati sottotraccia.

Il terzo locale, non previsto in progetto, è pavimentato con piastrelle monocottura formato 30 x 30 e rifinito con battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno, per il quale è stato utilizzato lo stesso pavimento del soggiorno, è rivestito fino alla quota di 1,70 m con piastrelle in grès smaltato formato 30 x 40 ed è completo di lavabo a colonna, wc, bidet e piatto doccia a pavimento. Tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria.

Il piano rialzato è interamente pavimentato in piastrelle monocottura formato 33 x 33 posate in diagonale a fuga larga e rifinite con battiscopa dello stesso materiale. I muretti, le colonne, gli stipiti, le cornici delle porte, i contorni delle aperture e il camino d'angolo, sono rivestiti in mattoni faccia a vista.

L'angolo cottura è rivestito fino alla quota di 1,50 m, con piastrelle monocottura

formato 10 x 10, con bordo superiore rifinito con tozzetti formato 5 x 5, posati in diagonale. Analogamente rivestito è il piano da lavoro realizzato in muratura e il bordo della cappa aspirante.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Stesso pavimento è stato utilizzato nei bagni.

Il primo bagno è rivestito fino alla quota di 1,95 m con piastrelle monocottura, formato 15 x 15, posate in parte dritte e in parte in diagonale, arricchite con doppia fascia di decori. È provvisto di bidet, wc, doccia e lavabo incassato nel piano realizzato in muratura e rivestito con analoghe piastrelle.

Il secondo bagno, rivestito fino alla quota di 1,94 con piastrelle in grès smaltato bicolore, formato 20 x 20, posate in parte dritte e in parte in diagonale, rifinite con listello a toro, è completo di bidet, wc, doccia e lavabo a colonna.

Entrambi i bagni sono dotati di apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria; i materiali utilizzati sono di ottima qualità. L'impianto idrico è opportunamente sezionato.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, che è realizzato sottotraccia, mancano le placche in corrispondenza dei frutti.

L'appartamento è privo di porte, sono poste in opera solo le controcasse.

Le terrazze esterne sono pavimentate in piastrelle monocottura tipo cotto, posate in diagonale.

Primo piano (mansardato)

La mansarda non è rifinita. La scala esterna d'accesso, realizzata in cemento armato con parapetto in muratura, non è né pavimentata né tinteggiata. Sono state poste in opera le tramezzature in laterizio, manca la predisposizione degli impianti idrico e elettrico, non sono state realizzate le tracce né messi in opera tubi o corrugati. Le pareti non sono intonacate. È ancora da eseguire il massetto. Sono state predisposte

le aperture esterne e interne senza controcasse.

Superfici: sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

Superficie lorda coperta totale (comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi) relativa a seminterrato, piano rialzato e primo: **m² 468,7**, di cui m² 173,8 al piano rialzato, m² 173,6 al primo piano (mansarda) e m² 121,3 nel seminterrato.

Nel dettaglio risulta:

Seminterrato: m² 121,3

Piano rialzato: superficie coperta: m² 173,8 + superficie loggiati: (m² 42,5 + m² 27)
+ superficie terrazza scoperta: m² 7,8

Primo piano (mansarda): superficie coperta: m² 173,6

Scale esterne: m² 33

FABBRICATO CON CELLE FRIGORIFERE

Il fabbricato celle frigorifere (**foto a – allegato 1**) è suddiviso in due vani, di cui uno contenente i quadri elettrici generali di comando di tutto l'impianto, l'altro occupato in parte da due celle frigorifere.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato, costruito in muratura portante in laterizio e copertura con solaio di tipo misto latero-cemento, ha tre accessi di cui due protetti da serrande metalliche e uno da porta in ferro verniciato. La finestra è in alluminio verniciato, priva di vetri, con grata esterna realizzata con ferri di cantiere. Il fabbricato all'esterno è intonacato ma non tinteggiato.

Finiture interne: I locali sono pavimentati con piastrelle monocottura formato 50 x 50 e uno è anche rivestito fino alla quota di 1,75 m con piastrelle in grès smaltato formato 25 x 30. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Manca la porta interna e anche la controcassa.

L'impianto elettrico è realizzato in tubo rigido esterno.

In uno dei due locali sono presenti due celle frigorifere che misurano complessivamente 20 m² realizzate con pannelli isolanti in schiuma poliuretanica rigida rivestiti in pvc, con spessore 80 mm. Le aperture delle celle sono protette da porte termoisolanti.

Superfici: Superficie coperta totale (lorda): m² 120,9

FABBRICATO PER IL RICOVERO MACCHINE E MAGAZZINO (CON CABINA DI POMPAGGIO)

Il fabbricato (**foto a – allegato 1**) che si sviluppa al solo piano terra, attualmente non ultimato, è suddiviso in quattro unità tra loro non comunicanti dall'interno.

Consistenza: Un primo settore, nato per la lavorazione del prodotto, consta di 3 locali in continuità destinati, secondo il progetto approvato, rispettivamente a lavorazione, preparazione e cottura prodotti, smistamento e magazzino. Quest'ultimo locale, nel progetto, è diviso in due ambienti.

Un secondo settore, con accesso dal loggiato ubicato sul lato strada, consta di tre locali tra loro comunicanti, serviti da un bagno. Nel progetto la destinazione è rispettivamente officina e deposito mangimi.

Un locale con accesso indipendente dall'esterno ospita la cabina di pompaggio.

È presente un altro locale costituito da un solo vano con accesso dall'esterno e una sorta di garage. Questi ultimi due ambienti si affacciano anche su un loggiato laterale.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato è costruito in muratura portante in laterizio e telai intermedi in cemento armato. La copertura a doppia falda è realizzata con solai di tipo misto latero-cemento, solo in parte protetta da manto di

tegole di tipo marsigliese. Come detto, il fabbricato non è ultimato. All'esterno una parte non è intonacata e una parte è intonacata ma non tinteggiata. Non sono presenti serramenti esterni, esclusa una serranda metallica a protezione dell'officina e le porte in ferro a protezione di entrambi i locali indipendenti. Le finestre dell'officina sono prive di vetri e le aperture sono protette da grate realizzate con ferro da cantiere.

Sono in opera gronde e pluviali in alluminio anodizzato finitura rame.

Finiture interne: I locali costruiti per la lavorazione del prodotto non sono pavimentati, non sono intonacati e sono privi di serramenti e impianti. I locali destinati a officina sono pavimentati in continuità col loggiato, con piastrelle monocottura formato 50 x 50. I locali sono rivestiti in piastrelle monocottura formato 20 x 20. Il bagno, rivestito fino alla quota di 1,80 m con piastrelle monocottura formato 30 x 40, è completo di lavabo a colonna, wc, bidet e doccia; la rubinetteria è da sostituire.

Il locale adibito a garage è pavimentato con piastrelle monocottura formato 20 x 30 e rivestito con piastrelle in monocottura stesso formato. Il locale attiguo è pavimentato con piastrelle monocottura formato 40 x 40 e rifinito con battiscopa dello stesso materiale. In questi due locali le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Superfici: Superficie coperta totale lorda (m² 419,3) – superficie loggiati (m² 49,95 + m² 45,55)

LOGGIATO – GARAGE

Il loggiato (**foto a – allegato 1**), utilizzato anche come garage, in cui sono stati realizzati anche due forni in muratura con relative canne fumarie, è un unico ambiente coperto, completamente aperto su un lato. All'esterno, lateralmente, è

stata realizzata una sorta di legnaia.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato è costruito in muratura portante con pilastri in cemento armato. La copertura inclinata è a falda unica, realizzata in latero-cemento con manto di tegole di tipo marsigliese. L'esterno è intonacato ma non tinteggiato. L'interno è intonacato e in parte tinteggiato. L'intradosso del solaio è ammalorato per la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura. Sono in opera gronde e pluviali in alluminio anodizzato finitura rame.

La pavimentazione interna è realizzata con battuto di cemento.

Superficie lorda: m² 99,2

FABBRICATO PER DEPOSITO PRODOTTI AFFUMICATI

L'edificio (**foto a – allegato 1**) consta di un unico locale seminterrato con accesso protetto da cancello metallico.

Struttura e finiture: L'edificio è costruito fino alla quota di circa 1 m dal piano di campagna in cemento armato (contro terra), la parte rimanente è in blocchetti di cemento. La copertura piana è il latero-cemento.

Il locale è privo di finestre ed è servito da un impianto d'aerazione.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nelle pareti e nel solaio sono evidenti tracce di infiltrazione d'acqua che hanno comportato il distacco delle pitture.

Superficie lorda: m² 185,3

CABINA DI POMPAGGIO

La cabina di pompaggio (**foto a – allegato 1**) consta di due ambienti di cui uno aperto su un lato. Nel locale chiuso, protetto da porta metallica ad aria passante, è

perforato un pozzo con profondità 80 m, servito da una pompa da 10 CV.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato è costruito in muratura portante con copertura inclinata a doppia falda realizzata in latero-cemento con manto di tegole di tipo marsigliese. L'esterno è intonacato ma non tinteggiato. Sono in opera gronde e pluviali in alluminio anodizzato finitura rame.

All'interno, un locale è pavimentato con piastrelle monocottura formato 50 x 50, e l'altro con piastrelle monocottura formato 30 x 30 e rivestito, limitatamente alla parete attrezzata, fino alla quota di 1,80 m con piastrelle in monocottura formato 20 x 20. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Superficie lorda: m² 55,3

CABINA DI TRASFORMAZIONE ENEL

La cabina ENEL (**foto a – allegato 1**), posta all'ingresso del lotto è suddivisa in due locali di cui, come è consueto, una parte con doppio accesso esterno al lotto e utilizzabile solo dall'ENEL e una parte interna al lotto per l'utenza privata. Entrambi gli accessi sono protetti da porte metalliche. In entrambi i locali sono presenti delle finestre per l'aerazione.

Struttura e finiture esterne: Il fabbricato è costruito in muratura portante con copertura inclinata a doppia falda realizzata in latero-cemento con manto di tegole a coppo. L'esterno è intonacato ma non tinteggiato.

Superficie lorda: m² 28,2 (come da progetto approvato n. 8 del 2000 – prot. n. 891 del 23.08.2000)

STAZIONE DI POMPAGGIO – LAGO MONTE PRANU

Il fabbricato (**foto a – allegato 1**), costruito in muratura portante, è intonacato e

tinteggiato. Come detto è collegato alla stazione di pompaggio interna al lotto attraverso una condotta di diametro 250 mm, parzialmente interrata. Di fronte alla stazione sono presenti due pozzetti; altri due, uno di controllo e uno di sfiato, sono ubicati a breve distanza sempre in zona demaniale.

Superficie lorda (da progetto): m² 31,52

L'impianto (**foto a – allegato 1**) è costituito da:

- 32 vasche in cemento per l'allevamento di anguille;
- 16 vasche in terra per l'allevamento dei cefali;
- 24 vasche in vetroresina per lo stoccaggio del prodotto commerciale per la vendita.

Vasche in cemento

Le 32 vasche per l'allevamento delle anguille, hanno dimensioni 10 m x 5 m ciascuna e sono realizzate in cemento armato su fondazione a platea, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto, e sono servite da canalette di servizio in cemento, da condotte di alimentazione realizzate con tubi in PVC con diametro 200 mm e da condotte di scarico in tubi di PVC diametro 90 mm per il troppo pieno. Tutte le condotte sono complete di giunti, flange, saracinesche.

Vasche in terra

Le 16 vasche in terra di dimensione 18 m x 42 m sono servite da canali d'alimentazione in cemento armato e condotte d'alimentazione in acciaio con diametro 200 mm. Secondo quanto dichiarato nella relazione geologica allegata alla variante al progetto di finanziamento presentato alla R.A.S., solo quattro di queste sedici vasche sono realizzate su terreno drenante, mentre tutte le altre su basamento completamente impermeabile. Le quattro vasche non stagne sono quindi

impermeabilizzate con doppio telo tipo ARKOPLAN.

Vasche in vetroresina

Le 24 vasche in vetroresina di diametro 2 m, altezza 1 m e dotate di scarico sul fondo, sono realizzate su basamento in cemento armato con fondazione a platea, come risulta dalla relazione tecnica allegata al progetto. Sono servite da canalette di servizio, condotte di alimentazione vasche (PN 10 di diametro 125 mm e 75 mm), condotta in PVC di diametro 40 mm, per l'alimentazione di ciascuna vasca, canalette di scarico in PVC.

Gli impianti di servizio a tutte le vasche sono dettagliatamente descritti nel capitolo dedicato all'esame delle opere realizzate secondo il progetto di finanziamento ai sensi della Legge 28/84.

5.2 Comune di Nuxis: casa unifamiliare in Via Meazza

(Censita al N.C.E.U. al Foglio 1 – Particella 718)

La casa unifamiliare (**foto b – allegato 1**) è situata nel Comune di Nuxis, nella Via Meazza, una traversa della SS 293 (Via Grazia Deledda quando attraversa il centro urbano), a circa 800 m dal centro del paese.

La casa è circondata da un giardino di proprietà esclusiva completamente recintato con due accessi, uno pedonale e uno carrabile protetti rispettivamente, quello pedonale da cancello metallico a doppia anta a battente e quello carrabile da cancello metallico ad anta unica scorrevole su binario orizzontale. La recinzione lungo la Via Meazza è costituita da ringhiera metallica coordinata con i cancelli, fissata su muratura intonacata e tinteggiata. Gli altri confini sono delimitati da rete sostenuta da paletti metallici fissati su cordolo in muratura o, su un altro lato, infissi direttamente sul terreno. Il limite posteriore del lotto rispetto alla strada d'accesso è

delimitato da muro in blocchetti di cemento, intonacato ma non tinteggiato.

Il lotto, che ha una superficie di 4.560 m², confina rispettivamente con la S.S. 293 (Via Grazia Deledda), con la Via Meazza da cui ha accesso e con due lotti di altra proprietà [REDACTED] entrambi non edificati.

Il percorso che dal cancello pedonale conduce alla casa è realizzato con piastrelle in cemento colorato, delimitato da aiuole realizzate in pietra e in mattoni faccia a vista.

Il percorso carrabile all'interno del giardino è in ghiaia, definito da cordoli in cemento oltre i quali si estende la parte a verde. Il giardino molto verde e piantumato, in parte destinato a frutteto, è attrezzato nella parte prospiciente la strada d'accesso, con sedili e muretti di delimitazione delle aiuole realizzati in muratura e rivestiti in pietra basaltica. È presente un forno esterno intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione che circonda la casa è realizzata con piastrelle di cemento colorato e in pietra con decori. Le scale esterne, corrispondenti all'ingresso principale, sono pavimentate in monocottura tipo cotto così come le verande, rifinite con battiscopa dello stesso materiale. È presente l'illuminazione esterna.

In corrispondenza dello spigolo nord-ovest del lotto è stata realizzata una copertura a protezione dei posti auto (20 m²) e un fabbricato utilizzabile con sgombero (58 m²).

Questa copertura in latero-cemento realizzata in corrispondenza dello spigolo tra due muri di recinzione, definisce un locale aperto che all'interno è intonacato e tinteggiato, per quanto le finiture siano ammalorate da evidenti infiltrazioni d'acqua.

Il fabbricato attiguo è realizzato in muratura intonacata e tinteggiata. Le due aperture sono protette rispettivamente da una serranda metallica uso garage e da una porta in ferro. Delle due finestre, una è protetta da scurini in ferro e l'altra da un

infisso in alluminio anodizzato.

Consistenza: La casa consta di tre livelli più mansarda, quest'ultima raggiungibile solo attraverso una botola. I piani seminterrato e terra sono collegati da scala interna ma sono anche accessibili direttamente dall'esterno.

Il piano seminterrato, che nell'ultimo progetto approvato comprende locali di servizio quali vani di sgombero, lavanderia, dispensa, cantina, locale caldaia ecc., di fatto è attrezzato come abitazione e studio. Consta infatti di soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto e un bagno serviti da un disimpegno; con altro ingresso indipendente si accede, attraverso un corridoio, ad un locale adibito a cantina; un disimpegno antistante il vano scala collega la zona studio, la zona abitazione e il corridoio verso l'esterno. È presente il locale caldaia con accesso solo dall'esterno.

Il piano terra consta di ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto e un bagno. Sul soggiorno si affaccia il ballatoio del piano superiore. Nella zona giorno si accede direttamente dall'esterno attraverso la scala posta sul prospetto principale in direzione del cancello pedonale.

Al primo piano, nella parte a ballatoio è sistemato il soggiorno; un disimpegno introduce in un bagno e nelle tre camere da letto di cui una con bagno interno.

Dal ballatoio, attraverso una botola, si raggiunge la mansarda nella quale però non è stato possibile accedere.

Struttura: L'edificio è costruito con muratura portante perimetrale in laterizio tipo Poroton e telaio interno in cemento armato. I tramezzi sono in laterizio. I solai sono di tipo misto latero-cemento. Le falde inclinate sono in latero-cemento con manto di tegole di tipo portoghese.

Finiture esterne: I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. I parapetti dei balconi in muratura intonacati e tinteggiati, sono protetti da faldine marcapiano inclinate coperte con tegole portoghesi. Le gronde e i pluviali sono in alluminio

anodizzato finitura rame.

I serramenti esterni sono in pino di Svezia, provvisti di vetrocamera. I vasistas nel seminterrato sono protetti da ringhiere metalliche, le finestre dei piani superiori e della mansarda da portelloni a persiana.

Finiture interne: Tutti i piani sono collegati con scala rivestita in legno e pianerottoli intermedi in parquet; i parapetti della scala e del ballatoio che si affaccia sul soggiorno al piano terra sono in legno.

Seminterrato

Il seminterrato è pavimentato con piastrelle in grès ceramico finitura cotto, formato 30 x 30, posato in diagonale a fuga larga e rifinito con battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono intonacate a rustico e tinteggiate. Nel soffitto sono poste in opera travi in legno a vista, prive di funzione strutturale. Le aperture sono rifinite in mattone faccia a vista, così come il bancone e i muri bassi che delimitano lo spazio cucina in continuità col soggiorno. La parete attrezzata della cucina e il banco di lavoro costruito in muratura sono rivestiti fino alla quota di 1,56 m con piastrelle in grès smaltato posate in parte dritte e in parte in diagonale. Il piano di lavoro è in granito di tipo rosa beta.

Il bagno, per il quale è stato utilizzato lo stesso pavimento del soggiorno, è rivestito fino alla quota di 2,15 m con piastrelle monocottura formato 20 x 25, alternate con piastrelle 20 x 20 posate in diagonale e decori intermedi e in sommità formato 2,5 x 20. Il bagno, provvisto di antibagno attrezzato a lavanderia (vaschetta e attacchi per la lavatrice), è completo di lavabo a colonna, wc, bidet e doccia. Tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria. Il passaggio tra bagno e antibagno è segnato dalla presenza di colonne ornamentali.

Alcune pareti della camera da letto e dello studio sono rivestite fino alla quota di circa 1,10 m in perlinato, essenza pino di Svezia.

La cantina è pavimentata in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. In un punto della parete sono state osservate tracce di umidità.

Il piano terra è interamente pavimentato in grès porcellanato lucido formato 30 x 30, rifinito con battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

La cucina è pavimentata in grès porcellanato lucido formato 25 x 40 e rivestita fino alla quota di 2,25 m con piastrelle in grès smaltato formato 20 x 25. Le soglie sono in granito del tipo rosa beta.

Il bagno, pavimentato e rivestito fino alla quota di 2,16 m con piastrelle monocottura formato 12 x 24, è completo di lavabo a colonna, wc, bidet e vasca. Tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria.

Il vano scala è separato dal soggiorno da una porta scorrevole vetrata a tutta altezza, con telaio in legno finitura noce. Le porte della zona notte sono laccate bianche con riquadri ciechi. Due camere da letto sono provviste di ampia terrazza.

Primo piano: Al primo piano si accede dalla scala collegata al ballatoio che si affaccia sul soggiorno al piano terra. Il pavimento del ballatoio adibito a soggiorno e delle camere da letto è realizzato in parquet, formato lamparquet (6 x 30) essenza rovere, posato a spina di pesce; il battiscopa è in legno.

Il primo bagno, pavimentato e rivestito fino alla quota di 2,20 m con piastrelle monocottura formato 20 x 20, è completo di lavabo a colonna, wc, bidet e doccia.

Il secondo bagno, pavimentato in piastrelle monocottura opache e rivestito fino alla quota di 2,50 m con piastrelle in grès smaltato formato 25 x 30, è completo di lavabo a colonna, wc, bidet e vasca. Le apparecchiature igienico sanitarie di entrambi i bagni sono complete di rubinetteria.

Le porte sono laccate bianche con riquadri ciechi nella zona notte e vetrati nella zona giorno.

Mansarda: Come detto è stata realizzata un mansarda, accessibile dal ballatoio

attraverso una botola, che però non è stata esaminata. Sono visibili dall'esterno gli scurini di protezione delle finestre in pino di Svezia finitura noce scuro.

Impianti: Gli impianti idrico e elettrico sono realizzati sottotraccia. Il piano terra e il primo piano sono serviti da impianto di riscaldamento alimentato a gas con terminali costituiti da radiatori di tipo tradizionale; lo stesso impianto è funzionale anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Superfici: sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

Superficie lorda coperta totale, comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi relativa a seminterrato, piano terra e primo (esclusa la mansarda): **m² 478,2**, di cui m² 144 al piano terra, m² 140 al primo piano e m² 194,2 nel seminterrato.

Nel dettaglio risulta:

Seminterrato: superficie coperta m² 194,2 + superficie locale caldaia m² 8,4 + superficie loggiato m² 29,5

Piano terra: superficie coperta m² 144 + superficie terrazze (m² 22,7 + m² 23,8) + loggiato m² 38

Primo piano: superficie coperta m² 140 + superficie balconi (m² 4 + m² 3,9 + m² 3,8 + m² 6,2)

Mansarda (da progetto): m² 105,5

Scale esterne: m² 13,4

Stato di occupazione dell'immobile: L'immobile è abitato dalla signora Franca Desogus con la sua famiglia.

Terreno in Comune di Nuxis (censito al N.C.T. al foglio 2 mappale 180)

Il terreno (**foto d – allegato 1**) in località “Sa Costa de Turri”, che ha una superficie catastale di 2.40.00 ha, è raggiungibile dall'abitato di Nuxis, percorrendo la strada vicinale “de Is Mei”. Dista circa 3 km dal centro del paese, e provenendo da Siliqua

si raggiunge svoltando a sinistra verso le montagne e percorrendo circa 3 km di strada bianca.

È un terreno fortemente acclive, non recintato, privo di servitù, caratterizzato da macchia mediterranea. Confina con la strada vicinale da cui ha accesso, con i mappali 690, 230B, 291 e 142, tutti non edificati e di altra proprietà.

5.3 Comune di Villaperuccio: casa unifamiliare in Via Garibaldi

(censita al N.C.E.U. al foglio 17 particella 413)

La casa unifamiliare (**foto c – allegato 1**) è situata nel Comune di Villaperuccio, in Via Garibaldi n.2, a circa 1,4 km dall'incrocio con la S.S. 293.

Poiché non è stato possibile l'accesso, si procede alla descrizione dell'immobile sulla base dell'esame esterno e delle planimetrie di progetto.

È stato presentato un primo progetto, che ha ottenuto la Concessione Edilizia n.41/83 - prot. 1793 rilasciata il 02.05.1984 (**allegato 13**) e comprende il solo piano terra. È stato poi presentato un progetto di sopraelevazione che ha ottenuto la C.E. n. 2/90 – prot. 665 rilasciata il 25.02.91.

Il lotto su cui è edificata la casa, completamente recintato, ha una superficie di 620 m² e confina con la Via Garibaldi, da cui ha l'accesso, e con tre lotti di altra proprietà, tutti edificati. La recinzione che sulla Via Garibaldi è interrotta da due accessi, uno pedonale e uno carrabile, protetti da cancelli metallici, è costituita per tre lati da muri in blocchetti intonacati ma non tinteggiati e, sulla Via Garibaldi, da elementi prefabbricati in cemento ad aria passante, fissati su muratura.

Il fabbricato consta di due piani che in progetto sono indipendenti. Di fatto non sono state realizzate le scale esterne sul prospetto principale, quindi non è dato sapere se le unità immobiliari siano effettivamente indipendenti, ovvero se

l'eventuale scala interna di collegamento sia condominiale, e quindi si tratti di due unità immobiliari o se si tratti di un'unica unità abitativa disposta su due livelli.

Il piano terra, da progetto, comprende tre camere da letto, due bagni, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio e un disimpegno. Sono presenti anche due verande, una sul prospetto principale e una su quello posteriore.

Il primo piano, che ha analoga distribuzione, ha anche un balcone sul prospetto principale.

Riferisce il [REDACTED] che le finiture sono di tipo tradizionale ovvero pavimenti in piastrelle monocottura, analoghi rivestimenti nei bagni e in cucina. Bagni dotati di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. Le porte interne sono in legno, tamburate.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati. Il tetto a doppia falda in latero cemento è coperto da manto di tegole laterizio. I serramenti esterni sono in legno protetti da avvolgibili in PVC.

Superfici: Da progetto risulta una superficie lorda (comprensiva cioè di tamponature e tramezzi) pari a 120 m² per piano. Sono riportate inoltre due verande, rispettivamente al piano terra di m² 36 e al primo piano di m² 37,50.

Stato di occupazione dell'immobile: Riferisce il [REDACTED] che il piano terra è occupato dalla signora [REDACTED].

Il primo piano invece è occupato da un fratello [REDACTED].

5.4 Terreni a Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T al foglio B4 mappale 142

Al Catasto la sezione B4 del Comune di Santadi, attualmente rappresenta il foglio 4 (ex 204) del Comune di Villaperuccio.

Il terreno (**foto e – allegato 1**), che dista circa 3 km dal centro del paese e 4,5 km

dalla S.S. 293, si raggiunge attraversando il paese e svoltando, dopo il ponte, a sinistra verso la località “Is Sceis”. Il terreno, che ha una superficie catastale di 1.96.35 ha e si trova alla quota di circa 200 m s.l.m., è intercluso, non è recintato ed è incolto. Confina con i mappali 147, 133, 170 e 152 di altra proprietà, non edificati. È caratterizzato da macchia mediterranea e ha una giacitura debolmente inclinata. Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato 14**), il terreno ricade in zona E “agricola” le cui prescrizioni sono contenute nello stesso allegato. Il terreno è esterno alla perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale).

Terreno censito al N.C.T al foglio B7 mappale 15

Al Catasto la sezione B7 del Comune di Santadi, attualmente rappresenta il foglio 7 (ex 207) del Comune di Villaperuccio.

Il terreno (**foto e – allegato 1**), che dista circa 5 km dal centro del paese e 6,7 km dalla S.S. 293, si raggiunge attraversando il centro del paese e svoltando, dopo il ponte, a sinistra verso la località “Is Grazias”. Il terreno, che ha una superficie catastale di 96.95.90 ha, si trova a quota variabile tra 130 e 75 m s.l.m., è intercluso, non è recintato ed è incolto. È caratterizzato da macchia mediterranea e ha una giacitura debolmente inclinata.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato 14**), il terreno ricade in zona E “agricola” le cui prescrizioni sono contenute nello stesso allegato. Il terreno è esterno alla perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale).

Come detto, il terreno è stato frazionato come risulta dalle planimetrie catastali (**allegato 2b**), tuttavia non sono reperibili informazioni riguardanti le particelle risultanti dal frazionamento e le quote di appartenenza.

Terreno censito al N.C.T al foglio B9 mappale 42

Al Catasto la sezione B9 del Comune di Santadi, attualmente rappresenta il foglio 9 (ex 209)del Comune di Villaperuccio.

Il terreno (**foto e – allegato 1**), che dista circa 3 km dal centro del paese e 4,5 km dalla S.S. 293, si raggiunge attraversando il centro del paese e svoltando, dopo il ponte, a sinistra verso la località “Is Grazias”. Il terreno che ha una superficie catastale di 29.75.55 ha, e si trova alla quota di circa 200 m s.l.m., è intercluso, non è recintato ed è incolto. È caratterizzato da macchia mediterranea e ha una giacitura debolmente inclinata.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato 14**), il terreno ricade in zona E “agricola” le cui prescrizioni sono contenute nello stesso allegato. Il terreno è esterno alla perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale).

Terreno censito al N.C.T al foglio B5 mappale 681

Al Catasto la sezione B5 del Comune di Santadi, attualmente rappresenta il foglio 5 (ex 205) del Comune di Villaperuccio.

Il terreno (**foto e – allegato 1**), che dista circa 2,5 km dal centro del paese e 4,2 km dalla S.S. 293, si raggiunge attraversando il paese e svoltando, dopo il ponte, a sinistra verso la località “Is Sceis”. Il terreno che ha una superficie catastale di 2.87.00 ha, e si trova alla quota di circa 105 m s.l.m., è accessibile dalla strada comunale, quindi non è intercluso, non è recintato ed è coltivato. Confina con la strada comunale da cui ha accesso, con i mappali 281, 283, 232, 206 e 682 di altra proprietà, non edificati e con i mappali 280 e 230 (edificato) stessa proprietà. È caratterizzato da segni di aratura ed ha una giacitura sub orizzontale (5 m di dislivello).

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato 14**), il terreno ricade in zona E “agricola” le cui prescrizioni sono contenute nello stesso allegato.

Il terreno è esterno alla perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale).

Terreno censito al N.C.T al foglio B5 mappale 268 porz. AA e AB

Al Catasto la sezione B5 del Comune di Santadi, attualmente rappresenta il foglio 5 (ex 205) del Comune di Villaperuccio.

Il terreno (**foto e – allegato 1**), che dista circa 2,5 km dal centro del paese e 4,2 km dalla S.S. 293, si raggiunge attraversando il paese e svoltando, dopo il ponte, a sinistra verso la località “Is Sceis”. Il terreno, che ha una superficie catastale rispettivamente di 97.39 are (AA) e di 01.01 are (AB), e si trova alla quota di circa 125 m s.l.m., è accessibile da una strada vicinale, quindi non è intercluso, non è recintato ed è coltivato. Confina con la strada vicinale da cui ha accesso, con i mappali 727, 157, 270 di altra proprietà, non edificati, e con il mappale 271 stessa proprietà..

È caratterizzato da segni di aratura ed ha una giacitura irregolare con dislivelli fino a 8 m).

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato 14**), il terreno ricade in zona E “agricola” le cui prescrizioni sono contenute nello stesso allegato.

Il terreno è esterno alla perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale).

Terreno censito al N.C.T al foglio B4 mappale 127

Al Catasto la sezione B4 del Comune di Santadi, attualmente rappresenta il foglio 4 (ex 204) del Comune di Villaperuccio.

Il terreno (**foto e – allegato 1**), che dista circa 3,5 km dal centro del paese e 5,2 km dalla S.S. 293, si raggiunge attraversando il paese e svoltando, dopo il ponte, a sinistra verso la località “Is Sceis”. Il terreno, che ha una superficie catastale di 1.93.40 ha e si trova alla quota di circa 200 m s.l.m., è intercluso, non è recintato ed

è incolto. Confina con i mappali 171, 121, 163, 132 e 131 di altra proprietà, non edificati.

È caratterizzato da macchia mediterranea ed ha una giacitura inclinata con dislivelli fino a 30 m.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato 14**), il terreno ricade in zona E “agricola” le cui prescrizioni sono contenute nello stesso allegato. Il terreno è esterno alla perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale).

Terreno censito al N.C.T al foglio B5 mappale 230

Al Catasto la sezione B5 del Comune di Santadi, attualmente rappresenta il foglio 5 (ex 205) del Comune di Villaperuccio.

Il terreno (**foto e – allegato 1**), che dista circa 2,5 km dal centro del paese e 4,2 km dalla S.S. 293, si raggiunge attraversando il centro del paese e svoltando, dopo il ponte, a sinistra verso la località “Is Sceis”. Il terreno, che ha una superficie catastale di 20 ca, e si trova alla quota di circa 110 m s.l.m., è accessibile da una strada vicinale, ed è delimitato parzialmente da un muretto a secco. Un lotto confinante (mappale 280) è della stessa proprietà. Gli altri confini sono rappresentati da due strade vicinali e da un altro mappale edificato di altra proprietà.

L’intera superficie è quasi integralmente occupata da un rudere. Il rudere è rappresentato da un fabbricato fatiscente privo di copertura con tettoia antistante realizzata in lastre di eternit (cemento-amianto) sostenuta da pilastri in blocchetti di cemento.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato 14**), il terreno ricade in zona E “agricola” le cui prescrizioni sono contenute nello stesso allegato. Il terreno è esterno alla perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale).

Terreno censito al N.C.T al foglio B5 mappale 280

Al Catasto la sezione B5 del Comune di Santadi, attualmente rappresenta il foglio 5 (ex 205) del Comune di Villaperuccio.

Il terreno (**foto e – allegato 1**), che dista circa 2,5 km dal centro del paese e 4,2 km dalla S.S. 293, si raggiunge attraversando il centro del paese e svoltando, dopo il ponte, a sinistra verso la località “Is Sceis”. Il terreno, che ha una superficie catastale di 06.30 are, e si trova alla quota di circa 115 m s.l.m., è accessibile dalla strada comunale, non è recintato ed è incolto. Confina con il mappale 230 (stessa proprietà) con due strade vicinali e con la strada comunale. Ha giacitura piana.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato 14**), il terreno ricade in zona E “agricola” le cui prescrizioni sono contenute nello stesso allegato.

Il terreno è esterno alla perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale).

Terreno censito al N.C.T al foglio B5 mappale 271 porz. AA, AB e AC

Al Catasto la sezione B5 del Comune di Santadi, attualmente rappresenta il foglio 5 (ex 205)del Comune di Villaperuccio.

Il terreno (**foto e – allegato 1**), che dista circa 2,5 km dal centro del paese e 4,2 km dalla S.S. 293, si raggiunge attraversando il centro del paese e svoltando, dopo il ponte, a sinistra verso la località “Is Sceis”. Il terreno che ha una superficie catastale rispettivamente di 07.00 are (AA), 06.00 are (AB) e di 33.20 are (AC), e si trova alla quota di circa 118 m s.l.m., è intercluso, non è recintato ed è coltivato. Confina con i mappali 206, 270, 272, 157, 269 (di altra proprietà) e 268 stessa proprietà, tutti non edificati.

È caratterizzato da segni di aratura ed ha una giacitura debolmente inclinata.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato 14**), il terreno ricade in zona E “agricola” le cui prescrizioni sono contenute nello stesso allegato.

Il terreno è esterno alla perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale).

6. REGOLARITÀ URBANISTICA E ABUSI EDILIZI

Impianto per acquacoltura nel Comune di Villaperuccio

L'impianto di acquacoltura in acqua dolce per allevamento di anguille e cefali è ubicato nel Comune di Villaperuccio in località Magai – Is Sceis, in un lotto con superficie di 6,20 ha.

Il lotto ricade in zona E agricola che, per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, prevede un indice fondiario massimo di $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Per le residenze l'indice fondiario massimo è stabilito in $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Le norme di attuazione relative alla zona E agricola, sono riportate nell'**allegato 10**.

Sulla base dei parametri menzionati e dei volumi effettivamente realizzati è stato effettuato il calcolo dell'eventuale cubatura ancora disponibile in relazione alla superficie del lotto (6.20 ha).

È stato computato il volume dei fabbricati ed è stato effettuato un calcolo inverso, ovvero partendo dai volumi e distinguendo quelli destinati alla residenza e quelli destinati all'attività, si è pervenuti alla porzione di lotto per la quale non è stata ancora sfruttata la cubatura.

Volumi destinati alla residenza:

Casa colonica → Volume piano 1° e 2°: $843,14 \text{ m}^3$ + Volume seminterrato: $121 \text{ m}^2 \times 2\text{m} = 242 \text{ m}^3 = 1085,14 \text{ m}^3$

Volumi destinati all'esercizio dell'attività:

Edificio celle frigo → Volume: $120,9 \text{ m}^2 \times (4,90 + 3,60)/2 \text{ m} = 513,82 \text{ m}^3$

Fabbricato per il ricovero macchine e magazzino → Volume: $419,3 \text{ m}^2 \times 3,80 \text{ m} =$

1593,34 m³

Loggiato garage → Volume: $99,2 \text{ m}^2 \times (2,90 + 4,65)/2 \text{ m} = 374,48 \text{ m}^3$

Cabina di pompaggio → Volume: $55,3 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ m} = 182,49 \text{ m}^3$

Cabina ENEL → Volume: 86 m³

Cubatura sfruttata per la residenza:

$1085,14 \text{ m}^3 : 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 36.171,33 \text{ m}^2$

Cubatura sfruttata per l'esercizio dell'attività:

Volume totale: $513,82 \text{ m}^3 + 1593,34 \text{ m}^3 + 374,48 \text{ m}^3 + 182,49 \text{ m}^3 + 86 \text{ m}^3 =$

$2.750,13 \text{ m}^3 : 0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 13.750,65 \text{ m}^2$

Superficie del lotto di cui è stata sfruttata la cubatura: $36.171,33 \text{ m}^2 + 13.750,65 \text{ m}^2 = 49.921,98 \text{ m}^2$

Superficie del lotto ancora da sfruttare = $62.000 \text{ m}^2 - 49.921,98 \text{ m}^2 = 12.078,02 \text{ m}^2$

Cubatura residua

$12.078,02 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 2.415,60 \text{ m}^3$ per l'esercizio dell'attività o, in alternativa,

$12.078,02 \text{ m}^2 \times 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 362,34 \text{ m}^3$ per la residenza

Per l'impianto sono stati presentati sei progetti:

- 1) Del primo, che ha ottenuto la C.E. n.48 del 06.07.1992, non è stata realizzata alcuna opera (**allegato 4**).
- 2) Il secondo progetto è relativo alla costruzione del fabbricato e delle vasche e ha ottenuto la C.E. n.19 del 17.01.1997 (**allegato 5**).
- 3) Il terzo progetto in variante alla C.E. n.19/1997, ha ottenuto l'Autorizzazione n.8 del 23.08.2000 (**allegato 6**) per la modifica di alcuni degli edifici già in progetto e per la nuova realizzazione della cabina ENEL.

-
-
- 4) Il quarto progetto ha ottenuto la C.E. n.13 del 02.07.2000 (**allegato 7**), per l'ampliamento del fabbricato magazzino e ricovero macchine.
- 5) Il quinto progetto ha ottenuto la C.E. n.28 del 19.12.2000 (**allegato 8**), per la costruzione della condotta e della cabina di pompaggio esterna al lotto.
- 6) Il sesto progetto ha ottenuto la C.E. n.34 del 01.09.2003 (**allegato 9**), per l'accertamento di conformità relativo alla diversa ubicazione della cabina di pompaggio.

Dall'esame dei documenti e a seguito dei sopralluoghi effettuati, si formulano le seguenti osservazioni:

La cabina di pompaggio riportata nel penultimo progetto approvato e nell'accertamento di conformità successivo, come detto, è stata edificata in zona demaniale. Sempre in zona demaniale sono ubicati due pozzetti, uno di controllo e uno di sfiato. Per la realizzazione di questa stazione di pompaggio per la quale, si ribadisce, è stata rilasciata prima la concessione edilizia n. 28 del 2000 e poi la concessione n. 34 del 2003, sussiste inoltre la seguente documentazione:

- Certificato (**allegato 18**) rilasciato dal Consorzio di Bonifica del basso Sulcis in data 20.06.00, che attesta la compatibilità della condotta interrata, della cabina di pompaggio, della torre di posa, e del pozzo, con le opere pubbliche consortili dello stesso consorzio.
- Concessione dell'area demaniale (**allegato 18**), rilasciata dall'Ufficio del Territorio, reparto III, in data 10.11.00, per la realizzazione della condotta.
- Rinnovo della concessione (**allegato 18**) dell'area demaniale di circa 12.000 m², distinta in catasto alla sez B, foglio 6, mappali 1/b (parte), 4 e 7, rilasciata dall'Agenzia del Demanio in data 26.09.06

Il collegamento tra la stazione di pompaggio ubicata all'interno del lotto e quest'ultima realizzata in prossimità del bacino Monte Pranu, è costituito da una condotta di diametro 250 mm, parzialmente interrata, che attraversa due terreni di proprietà [REDACTED] un lotto di proprietà del Comune di Villaperuccio e, infine, la zona demaniale. Non è stato individuato per questo intervento nessun atto di servitù di passaggio nei terreni della signora [REDACTED].

Riferisce il [REDACTED] del Comune di Villaperuccio, che il rilascio dell'autorizzazione comunale per il passaggio della condotta è intesa come un'autorizzazione da parte del Comune.

Dall'esame degli immobili è emerso che, rispetto al progetto approvato, sussistono alcune difformità.

Casa Colonica

Rispetto al progetto approvato (il terzo di quelli elencati) che ha ottenuto la C.E. n.8 del 23.08.2000 (**allegato 6**), è stato ampliato il seminterrato e, per la parte già prevista in progetto, è stata cambiata la destinazione d'uso.

È stato, inoltre, variato il prospetto con la modifica di una scala esterna.

In particolare si è accertato che:

- Il locale seminterrato, che nel progetto approvato è destinato a cantina e ripostiglio, è utilizzato come civile abitazione con realizzazione di un soggiorno con camino e cucina.
- Detto locale è stato ingrandito con la realizzazione di un altro volume di altezza variabile tra 1,54 e 2,10 m, anch'esso seminterrato, che consta di un locale attualmente utilizzato come magazzino (h 1,54 ÷ 1,75 m) e di un bagno (h 2,10). La variazione planimetrica e il cambio di destinazione d'uso

hanno comportato un aumento della superficie utile di 43 m².

- È stato modificato anche il prospetto con l'introduzione di una scala laterale di accesso al piano rialzato che si congiunge alla veranda posta sul prospetto principale.

Oblazione

Si tratta di abusi che si inquadrano rispettivamente nelle tipologie:

- 7) Cambio di destinazione d'uso: tipologia 3 ovvero opere *“opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art.3, comma 1, lett.d del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo.”*
- 8) Aumento della superficie utile: tipologia 2 ovvero *“opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento”.*
- Modifica al prospetto: tipologia 6 ovvero *“opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e della normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”.*

Dette tipologie sono previste dall'art.32 della L. n.326 del 24.11.2003 (come modificato dal D.L. 31 marzo 2004, n. 82 (convertito in L. 141/2004), dall'art. 5 del D.L. 168/2004 (convertito in L. 191/2004) e dall'art. 10 del D.L. 282/2004).

I conteggi sotto riportati sono inquadrati nelle seguenti tabelle ai sensi della Legge 326/03:

Tabella C: misura dell'oblazione in relazione al tipo di abuso

Tabella D: misura dell'anticipazione oneri di concessione (per comuni con numero di abitanti fino a 10.000)

Locale seminterrato m² 121,3

- Cambio di destinazione e d'uso: tipologia 3 della legge n.326/03, in quanto la variazione di destinazione d'uso è accompagnata da realizzazione di opere.

Oblazione: m² 121,3 x €/m² 60,00 = € 7.278,00

Oneri: m² 121,3 x €/m² 18,00 = € 2.183,40

- Ampliamento: tipologia 2 (ampliamento del locale seminterrato) = m² 43

Oblazione: m² 43 x €/m² 80,00 = € 3.440,00

Oneri: m² 43 x €/m² 38,00 = € 1.634,00

- Modifica al prospetto: questo abuso si inquadra nella tipologia 6 della legge n.326/03

L'oblazione forfettaria è quantificata in € 516,00

Totale oblazioni della casa colonica: € 15.051,00

Nel fabbricato contenente le celle frigorifere non sono presenti difformità rispetto al progetto approvato (C.E. 19/96).

Nel fabbricato per il ricovero macchine e magazzino (con cabina di pompaggio), sono state accertate minime difformità negli allineamenti del fabbricato rispetto al progetto approvato (C.E. 13/2000), che hanno comportato un aumento di superficie pari a 5 m². Non si può parlare di modifiche al prospetto in quanto il fabbricato non è ultimato.

L'aumento di superficie rientra nella tipologia 2, già descritta, per cui si calcolano i seguenti oneri:

Ampliamento: tipologia 2 (ampliamento del locale seminterrato) = m² 5

Oblazione: $m^2 5 \times \text{€}/m^2 80,00 = \text{€ } 400,00$

Oneri: $m^2 5 \times \text{€}/m^2 38,00 = \text{€ } 190,00$

Totale oblazioni fabbricato per il ricovero macchine e magazzino: € 590,00

Nella cabina di pompaggio l'unica difformità riscontrata rispetto al progetto approvato (C.E. n.8/2000) consiste nell'eliminazione di una finestra, ovvero in una modifica al prospetto che, come detto, si inquadra nella tipologia 6:

L'oblazione forfettaria è quantificata in € 516,00

Totale oblazione cabina di pompaggio: € 516,00

Nel loggiato - garage l'unica difformità riscontrata rispetto al progetto approvato (C.E. n.13/2000) consiste nello spostamento del forno in muratura dal prospetto posteriore al prospetto laterale.

La modifica al prospetto si inquadra nella tipologia 6:

L'oblazione forfettaria è quantificata in € 516,00

Totale oblazione loggiato - garage: € 516,00

Nel fabbricato deposito affumicati l'unica difformità è rappresentata dalla differenza di sagoma, in quanto il fabbricato realizzato è di dimensioni inferiori rispetto a quello di progetto (C.E. 13/2000).

Si ritiene che la variazione della sagoma si possa inquadrare nella tipologia 6:

L'oblazione forfettaria è quantificata in € 516,00

Totale oblazione loggiato - garage: € 516,00

TOTALE ABUSI IMPIANTO PER ACQUACOLTURA: € 17.189,00

Non vi sono riduzioni in quanto il comma 39 della L.326 ha inteso cancellare le

riduzioni per l'oblazione previste dall'art. 34, comma 7, della legge 47/1985, a favore degli immobili non residenziali rispetto all'oblazione dovuta per gli immobili residenziali, le quali variavano in funzione della destinazione conferita agli stessi (attività industriale o artigianale, attività commerciale, attività sportiva, culturale o sanitaria ecc.).

Casa per civile abitazione a Nuxis

La casa di Nuxis ricade in zona E (verde agricolo) i cui parametri significativi sono:

- 0,03 m³/m² per le residenze;
- 0,20 m³/m² per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche (...).

Con delibera del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto "a" può essere elevato fino a:

0,1 m³/m² per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

Gli altri parametri sono riportati nell'**allegato 11**.

Per la casa di Nuxis, i progetti presentati hanno ottenuto i seguenti riscontri:

- Concessione Edilizia. n.85/78 (**allegato 11**)

Il progetto che ha ottenuto la C.E. n.85/78 si riferisce ad un lotto con superficie complessiva di 28.920 m², costituito dai mappali 455 (9.120 m²), 77f (7.150 m²), 78d (12.650 m²), non contigui. I mappali 77f e 78d si trovano, infatti, oltre la S.S. 293.

Quando il terreno contraddistinto dal mappale 718 (originato dal frazionamento del mappale 455) viene ceduto per compravendita [REDACTED], non viene menzionato il fabbricato che vi insiste e non vengono ceduti gli altri

terreni che, naturalmente, sono privi di cubatura. La cubatura infatti è stata utilizzata per la realizzazione del fabbricato sul mappale 718 (parte del 455).

- Autorizzazione di variante per opere in corso n. 44 del 1983 (prot. n. 937 del 05.10.1983) per l'esecuzione di ampliamento al piano seminterrato, al piano rialzato ed al piano sottotetto (**allegato 11**).

In questo progetto viene annesso al lotto il mappale 249 (12.750 m²); il lotto raggiunge la superficie complessiva di di 41.670 m².

Viene rilasciata, inoltre:

- La Concessione n. 48/85 del 16.06.1986 per voltura della C.E. n. 85/78 e della C.E. n. 44/83, intestata alla [REDACTED], riguardanti la costruzione di una casa rurale (**allegato 11**).

Vengono presentati:

La domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot. 2762 del 31.12.86 e relativo progetto (**allegato 11**).

Il Progetto allegato alla Concessione n. 07/01 del 02.06.2001 relativa a: Intervento ai fini dell'ospitalità turistica nell'ambito dell'azione 2.3 turismo rurale per conto della sig. [REDACTED] Tavola 3: situazione modificata (**allegato 12**), che ottiene la Concessione edilizia n. 07/2001 del 02.07.2001 - prot. n. 1460/3015 (**allegato 12**).

Quest'ultimo progetto, rispetto al quale vengono valutate le difformità, si inserisce nel programma Leader II – piano d'azione locale, azione 2.3 turismo rurale, nell'ambito delle iniziative comunitarie 1994-1999 - Programmi di iniziativa comunitaria (PIC). Nell'ambito del programma Leader II (atto a incoraggiare ed assistere la popolazione a percorrere modelli di sviluppo locale secondo le proprie priorità in termini economici e sociali), il progetto si è inserito nell'azione 2.3 di

“recupero e valorizzazione di edifici rurali di interesse turistico” per la creazione di otto posti letto nell’ottica dell’ospitalità locale.

Rispetto a quest’ultimo progetto approvato sono state rilevate le seguenti difformità:

- Nello scantinato è variata la destinazione d’uso.
- Per quanto riguarda la sagoma dell’edificio, vi sono minime variazioni di sagoma che non vengono identificate come abuso.
- È stata aggiunta nel cortile una copertura a protezione dei posti auto (20 m²) e un fabbricato utilizzabile con sgombero (58 m²).

Cambio di destinazione d’uso:

Mantengono la destinazione di progetto, la cantina e il locale caldaia; gli altri ambienti vengono utilizzati come abitazione. È stato infatti disposto un soggiorno con angolo cottura, un bagno con antibagno e tre camere da letto con disimpegno per una superficie complessiva di 169,3 m².

Cambio di destinazione e d’uso: tipologia 3 secondo quanto previsto dall’art.32 della L. n.326 del 24.11.2003 (come modificato dal D.L. 31 marzo 2004, n. 82 convertito in L. 141/2004), dall’art. 5 del D.L. 168/2004 (convertito in L. 191/2004) e dall’art. 10 del D.L. 282/2004), in quanto la variazione di destinazione d’uso è accompagnata da realizzazione di opere.

Oblazione (tabella C – L 326/03): $m^2 169,3 \times €/m^2 60,00 = € 10.158,00$

Oneri (tabella D – L 326/03): $m^2 169,3 \times €/m^2 18,00 = € 3047,40$

Ampliamento:

La realizzazione di queste opere che si configura come un aumento di superfici non residenziali, rientra nella tipologia 1 = m² (20 + 58)

Oblazione: $0,60 (m^2 20 + m^2 58) \times €/m^2 100,00 = € 4.680,00$

Oneri: $0,60 (m^2 20 + m^2 58) \times €/m^2 38,00 = € 1.778,4$

TOTALE ABUSI CASA DI NUXIS: € 10.158,00 + € 3.047,40 + € 4.680,00 + € 1.778,40 = € 19.663,80

7. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMPIANTI E DEI MACCHINARI

Per quanto riguarda l'impianto di acquacoltura, si riporta la stima delle vasche e di tutte le componenti dell'impianto a servizio delle vasche, facendo riferimento allo stato attuale e considerando che l'impianto non è mai stato in uso.

Per la stima si fa riferimento all'Elenco prezzi dei lavori pubblici della Regione Sardegna, anno 2008 e agli attuali prezzi di mercato (per le voci con riferimento NP).

Ai valori di riferimento si applica un deprezzamento per le seguenti ragioni:

- obsolescenza del bene (valore storico);
- eventuali interventi di manutenzione straordinaria;
- eventuali imprevisti.

7.1 IMPIANTI

7.1.1 vasche in cemento

7.1.1.1 Condotte alimentazione vasche

- *Condotte in PVC ø 200*

- *TUBO ACQUA di PVC-U*, conforme alla norma UNI EN 1452, conforme alle norme igienico - sanitarie vigenti in materia di condotte di acque potabili, per condotte in pressione per uso irriguo e potabile, dotato giunto a bicchiere e anello di gomma, riportante, a intervalli non superiori al metro, la marchiatura identificativa del materiale e del produttore. Dato in opera compresa fornitura, trasporto, sfilamento lungo linea, livellamento del piano di posa, la formazione dei giunti compresa la fornitura dell'anello di tenuta, le prove idrauliche anche ripetute alla

pressione di prova prescritta, la fornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, escluso lo scavo, il sottofondo, il rinfilanco e ricoprimento con idonei materiali inerti, il rinterro del cavo e la fornitura e posa in opera di raccordi, apparecchiature e pezzi speciali. Tubo DN 200 mm, PFA 10 bar.

m 440,00 x €/m 28,84 = € **12.689,60**

- *Saracinesca in ghisa Ø 200 a corpo ovale*

- *SARACINESCA A CORPO OVALE* per pressioni d'esercizio PN 10, con corpo e cappello in ghisa grigia GG 25, albero a vite interna in acciaio inossidabile al 13% Cr. Otturatore in ghisa sferoidale rivestito in gomma atossica, tenuta con anelli O-Ring, bulloni a dadi in acciaio cadmiato, manovra a volantino, attacco a flange tornite e forate, da installare su condotte in acciaio di qualsiasi genere, compreso la fornitura della saracinesca, flange in acciaio da saldare per sovrapposizione alla condotta, guarnizioni in gomma telata e un numero sufficiente di bulloni in acciaio UNI 5727. Compreso il trasporto a piè d'opera, lo scarico e la posa in opera, la saldatura delle flange alla condotta, per i seguenti diametri DN 200 mm, PFA 10.

cad 2,00 x €/cad 675,67 = € **1.351,34**

7.1.1.2 Condotta alimentazione vasca

- *Condotta in tubi PVC Ø 125*

- *TUBO ACQUA di PVC-U*, conforme alla norma UNI EN 1452, conforme alle norme igienico - sanitarie vigenti in materia di condotte di acque potabili, per condotte in pressione per uso irriguo e potabile, dotato di giunto a bicchiere e anello di gomma, riportante, a intervalli non superiori al metro, la marchiatura identificativa del materiale e del produttore. Dato in opera compresa fornitura, trasporto, sfilamento lungo linea, livellamento del piano di posa, la formazione dei giunti compresa la fornitura dell'anello di tenuta, le prove idrauliche anche ripetute

alla pressione di prova prescritta, la fornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, escluso lo scavo, il sottofondo, il rinfilanco e ricoprimento con idonei materiali inerti, il rinterro del cavo e la fornitura e posa in opera di raccordi, apparecchiature e pezzi speciali. Tubo DN 125 mm, PFA 10 bar.

m 96,00 x €/m 12,49 = **€ 1.199,04**

- *Saracinesca in ghisa Ø 125*

- *SARACINESCA A CORPO OVALE* per pressioni d'esercizio PN 10, con corpo e cappello in ghisa grigia GG 25, albero a vite interna in acciaio inossidabile al 13% Cr, otturatore in ghisa sferoidale rivestito in gomma atossica, tenuta con anelli O-Ring, bulloni a dadi in acciaio cadmiato, manovra a volantino, attacco a flange tornite e forate, da installare su condotte in acciaio di qualsiasi genere, compreso la fornitura della saracinesca, flange in acciaio da saldare per sovrapposizione alla condotta, guarnizioni in gomma telata e un numero sufficiente di bulloni in acciaio UNI 5727. Compreso il trasporto a piè d'opera, lo scarico e la posa in opera, la saldatura delle flange alla condotta, per i seguenti diametri DN 125 mm, PFA 10.

cad 32,00 x €/cad 424,46 = **€ 13.582,72**

- *NP MISURATORI E REGISTRAZIONI DELLE PORTATE* Misuratore di portata ad induzione elettromagnetica, corpo e flange in acciaio al carbonio, tubo sensore in acciaio inox, pressione di esercizio 16 bar, elettrodi in acciaio inox, centralina conversione a micropressione, NORME UNI EN 1092-1.

cad 3,00 x €/cad 1.775,24 = **€ 5.325,72**

7.1.1.3 Scarico idrico

- *Saracinesca in ghisa ø 200 a corpo ovale*

SARACINESCA A CORPO OVALE per pressioni d'esercizio PN 10, con corpo e cappello in ghisa grigia GG 25, albero a vite interna in acciaio inossidabile al 13%

Cr, otturatore in ghisa sferoidale rivestito in gomma atossica, tenuta con anelli O-Ring, bulloni a dadi in acciaio cadmiato, manovra a volantino, attacco a flange tornite e forate, da installare su condotte in acciaio di qualsiasi genere, compreso la fornitura della saracinesca, flange in acciaio da saldare per sovrapposizione alla condotta, guarnizioni in gomma telata e un numero sufficiente di bulloni in acciaio UNI 5727. Compreso il trasporto a piè d'opera, lo scarico e la posa in opera, la saldatura delle flange alla condotta, per i seguenti diametri DN 200 mm, PFA 10.

cad 32,00 x €/cad 675,67 = **€ 21.621,44**

7.1.2 Cabine di pompaggio

7.1.2.1 Ricerca d'acqua

- *Pozzo trivellato*

- *SOLA PERFORAZIONE A ROTOPERCUSSIONE*, a distruzione di nucleo, con circolazione di aria e se necessario di acqua, ad andamento verticale, orizzontale o con qualsiasi inclinazione, di diametro da mm 85 a 120, per la posa in opera di qualsiasi tipo di tirante attivo o di chiodatura passiva, in terreni costituiti da rocce tenere, ad esclusione di quelli che richiedono l'impiego di corone diamantate. Esclusi i ponteggi, la preparazione di piazzole di lavoro particolari, nonché la fornitura, la preparazione e l'iniezione delle miscele cementizie. Valutata per la effettiva lunghezza di perforazioni, per le seguenti lunghezze comprese fra m 20,01 e m 40,00.

m 200,00 x €/m 44,33 = **€ 8.866,00**

- *NP Rivestimento definitivo*

m 200,00 x €/m 35,00 = **€ 7.000,00**

- *NP Elettropompa sommersa HP 125*

cad 2,00 x €/cad 32.500,00 = **€ 65.000,00**

- *Saracinesca in ghisa ø 200 corpo ovale*

- *SARACINESCA A CORPO OVALE* per pressioni d'esercizio PN 10. Con corpo e cappello in ghisa grigia GG 25. Albero a vite interna in acciaio inossidabile al 13% Cr. Otturatore in ghisa sferoidale rivestito in gomma atossica, tenuta con anelli O-Ring, bulloni a dadi in acciaio cadmiato, manovra a volantino, attacco a flange tornite e forate, da installare su condotte in acciaio di qualsiasi genere, compreso la fornitura della saracinesca, flange in acciaio da saldare per sovrapposizione alla condotta, guarnizioni in gomma telata e un numero sufficiente di bulloni in acciaio UNI 5727. Compreso il trasporto a piè d'opera, lo scarico e la posa in opera, la saldatura delle flange alla condotta, per i seguenti diametri DN 200 mm, PFA 10.

cad 4,00 x €/cad 675,67 = **€ 2.702,68**

- *Saracinesca in ghisa ø 125 corpo ovale*

- *SARACINESCA A CORPO OVALE* per pressioni d'esercizio PN 10. Con corpo, cappello in ghisa grigia GG25. Cuneo in ottone fino al DN 150 compreso, in ghisa per diametri superiori, anelli di tenuta in ottone, stelo di manovra in barra di ottone trafilato e stampato a grande resistenza fino al DN 300 compreso, in acciaio inox AISI 420 per diametri superiori. Buffoni in acciaio inox AISI 304. Tenuta con anelli O-Ring. Flange di attacco tornite e forate, manovra a volantino, da installare su condotte in ghisa di qualsiasi genere, compreso la fornitura della saracinesca, flange una a tronchetto e una a bicchiere, guarnizioni in gomma telata e un numero sufficiente di bulloni in acciaio UNI 5727. Compreso il trasporto a piè d'opera, per i seguenti diametri DN 125 mm, PFA 10.

cad 1,00 x €/cad 424,46 = **€ 424,46**

- *Condotta in PVC ø 200*

- *TUBO ACQUA di PVC-U*, conforme alla norma UNI EN 1452, conforme alle

norme igienico - sanitarie vigenti in materia di condotte di acque potabili, per condotte in pressione per uso irriguo e potabile, dotato di giunto a bicchiere e anello di gomma, riportante, a intervalli non superiori al metro, la marchiatura identificativa del materiale e del produttore. Dato in opera compresa tornitura, trasporto, sfilamento lungo linea, livellamento del piano di posa, la formazione dei giunti compresa la tornitura dell'anello di tenuta, le prove idrauliche anche ripetute alla pressione di prova prescritta, la tornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, escluso lo scavo, il sottofondo, il rinfiacco e ricoprimento con idonei materiali inerti, il rinterro del cavo e la tornitura e posa in opera di raccordi, apparecchiature e pezzi speciali. Tubo DN 200 mm, PFA 10 bar.

m 10,00 x €/m 28,84 = **€ 288,40**

- *Condotta in PVC ø 125*

- *TUBO ACQUA di PVC-U*, conforme alla norma UNI EN 1452, conforme alle norme igienico - sanitarie vigenti in materia di condotte di acque potabili, per condotte in pressione per uso irriguo e potabile, dotato di giunto a bicchiere e anello di gomma, riportante, a intervalli non superiori al metro, la marchiatura identificativa del materiale e del produttore. Dato in opera compresa tornitura, trasporto, sfilamento lungo linea, livellamento del piano di posa, la formazione dei giunti compresa la tornitura dell'anello di tenuta, le prove idrauliche anche ripetute alla pressione di prova prescritta, la tornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, escluso lo scavo, il sottofondo, il rinfiacco e ricoprimento con idonei materiali inerti, il rinterro del cavo e la tornitura e posa in opera di raccordi, apparecchiature e pezzi speciali. Tubo DN 125 mm, PFA 10 bar.

m 4,00 x €/m 12,49 = **€ 49,96**

-7.1.2.2 Prelievo acqua dall'invaso di Monte Pranu

- *Scavo di pozzo in terreno con mezzi meccanici*

- *PERFORAZIONE A ROTOPERCUSSIONE*, a distruzione di nucleo, con circolazione di aria e se necessario di acqua, ad andamento verticale, orizzontale o con qualsiasi inclinazione, di diametro da mm 85 a 120, per la posa in opera di qualsiasi tipo di tirante attivo, o di chiodatura passiva, in terreni costituiti da rocce dure, ad esclusione di quelli che richiedono l'impiego di corone diamantate. Esclusi i ponteggi, la preparazione di piazzole di lavoro particolari, nonché la fornitura, la preparazione e l'iniezione delle miscele cementizie. Valutata per la effettiva lunghezza di perforazioni, per le seguenti lunghezze comprese tra: m 0,00 e m 20,00.

m 15,00 x €/m 40,21 = **€ 603,15**

- *NP FORNITURA TUBAZIONI IN C. PRECOMPRESSO*

m 15,00 x €/m 115,00 = **€ 1.725,00**

- *Scavo in terreno fino a 6-13 m*

- *SCAVO A SEZIONE RISTRETTA E OBBLIGATA* per fondazioni o condotte, eseguito prevalentemente a mano e con l'ausilio di martelli demolitori ed eventualmente di mezzi meccanici per il sollevamento, in terreno asciutto o bagnato, fino alla profondità di m 2.00 dal piano di sbancamento o dall'orlo del cavo, compreso il carico sull'automezzo ed escluso il trasporto in terreno di qualsiasi natura, sia sciolto che compatto, anche misto a pietre, escluso le rocce tenere e dure.

m 75,50 x €/m 60,04 = **€ 4.533,02**

- *Tubazione in p.e. d. 315*

- *TUBO ACQUA IN POLIETILENE Alta Densità*, conforme alle norme igienico - sanitarie vigenti in materia di condotte di acque potabili, prodotto conformemente

alla norma UNI EN 12201 e di caratteristiche conformi alla norma UNI EN 1622, contraddistinto dalle bande di colore azzurro e da una marchiatura che, ad intervalli non superiori al metro, identifica il produttore, data di produzione, materiale, diametro nominale e norma di riferimento. Dato in opera, compreso la fornitura dei tubi, il carico e lo scarico a deposito, lo sfilamento lungo linea, la posa in opera con l'esecuzione dei giunti, le prove idrauliche anche ripetute alla pressione di prova prescritta, la fornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, la pulizia, il lavaggio e la disinfezione, valutato per la lunghezza effettiva misurata in opera, esclusi solamente i pezzi speciali. Tubo DN 250 mm, PFA 16 bar.

m 300,00 x €/m 99,25 = € **29.775,00**

- *NP ELETTROPOMPA SOMMERSA HP 40*

cad 2,00 x €/cad 7.500,00 = € **15.000,00**

- *Tubazione DN 150 zincata*

- *TUBO IN ACCIAIO SENZA SALDATURA Fe 360*, con rivestimento pesante a base di bitume all'esterno (conforme alla Norma UNI 5256/87) e con primer bituminoso per liquidi potabili all'interno (conforme alle norme sanitarie vigenti in materia di condotte per acque potabili), con giunto a punte lisce o a bicchiere, a saldare (Norma UNI 6363/84), fornito in canne da m 10/12. Dato in opera compreso: la fornitura dei tubi, il trasporto, lo scarico, lo sfilamento lungo linea, la posa in opera con l'esecuzione della saldatura dei giunti e il ripristino del rivestimento sia interno che esterno, in corrispondenza delle giunzioni e delle parti comunque danneggiate, escluso: i pezzi speciali ricadenti lungo linea e in corrispondenza dei pozzetti, la formazione del letto di posa, il rinfiacco e il rinterro del cavo. Comprese le prove idrauliche anche ripetute alla pressione di prova stabilita, la fornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, la pulizia e il

lavaggio. Valutato per la lunghezza effettiva misurata in opera e per i seguenti diametri e spessori: DN 150 mm, spessore 4,5 mm.

m 20,00 x €/m 97,28 = € **1.945,60**

- *Idrante ø150*

- *IDRANTE SOPRASSUOLO IN GHISA DN 150* con scarico automatico antigelo, attacco a flangia forata e due sbocchi UNI 70, da installare lungo la linea di tubazioni in ghisa di qualsiasi genere, compreso la fornitura di una flangia a tronchetto per il raccordo alla tubazione di adduzione, una guarnizione in gomma e un numero sufficiente di bulloni con dadi in acciaio, dato in opera compreso il raccordo alla tubazione di adduzione, il montaggio e i collegamenti idraulici con attacco per motopompa UNI 100.

cad 1,00 x €/cad 1.043,38 = € **1.043,38**

- *Saracinesca c.p. DN 150 ghisa*

- *SARACINESCA A CORPO PIATTO* per pressioni d'esercizio PN 10. Con corpo, cappello premistoppa ed otturatore in ghisa grigia GG 25. Albero in acciaio inossidabile al 13% Cr. Sede del corpo e dell'otturatore in ottone, madrevite in bronzo, tenuta con anelli O-Ring. Bulloni a dadi in acciaio, manovra a volantino, attacco a flange, da installare su condotte in acciaio di qualsiasi genere, compreso la fornitura della saracinesca, flange in acciaio da saldare per sovrapposizione alla condotta, guarnizioni in gomma telata e un numero sufficiente di bulloni in acciaio UNI 5727. Compreso il trasporto a piè d'opera, lo scarico e la posa in opera, la saldatura delle flange alla condotta, per i seguenti diametri DN 150 mm, PFA 10

cad 4,00 x €/cad 454,00 = € **1.815,98**

- *Idrante costituito da 3,00 m di tubazione PE*

- *IDRANTE SOPRASSUOLO DN 150* con scarico automatico antigelo, attacco a

flangia forata e due sbocchi UNI 70, da installare su gomito a piede in ghisa flangiato, compreso la fornitura di una flangia a tronchetto per il raccordo alla rete idrica di distribuzione in ghisa, due guarnizioni in gomma e un numero sufficiente di bulloni con dadi in acciaio. Dato in opera compreso il raccordo alla tubazione di adduzione, il montaggio e i collegamenti idraulici con attacco per monogomma UNI 100

cad 1,00 x €/cad 1.347,67 = € **1.347,67**

- *QUADRI ELETTRICI*

cad 2,00 x €/cad 3.500,00 = € **7.000,00**

- *NP SFIATO in ghisa a doppio galleggiante DN 80*

cad 3,00 x €/cad 268,00 = € **804,00**

- *Saracinesca scarico DN 100*

- *SARACINESCA A CORPO PIATTO* per pressioni d'esercizio PN 10. Con corpo, cappello premistoppa ed otturatore in ghisa grigia GG 25. Albero in acciaio inossidabile al 13% Cr. Sede del corpo e dell'otturatore in ottone, madrevite in bronzo, tenuta con anelli O-Ring. Bulloni a dadi in acciaio, manovra a volantino, attacco a flange, da installare su condotte in acciaio di qualsiasi genere, compreso la fornitura della saracinesca, flange in acciaio da saldare per sovrapposizione alla condotta, guarnizioni in gomma telata e un numero sufficiente di bulloni in acciaio UNI 5727. Compreso il trasporto a piè d'opera, lo scarico e la posa in opera, la saldatura delle flange alla condotta, per i seguenti diametri DN 100 mm, PFA 10.

cad 3,00 x €/cad 287,61 = € **862,83**

- *MISURATORE PORTATA VENTURI PN 16 ø150 GHISA*

cad 1,00 x €/cad 3.860,00 = € **3.860,00**

- *Scavo in terreno fino a 2 m*

- *SCAVO A SEZIONE RISTRETTA E OBBIGATA* in linea per la posa di reti idriche
- fognarie di qualsiasi tipo o per cavidotti di reti elettriche e telefoniche, eseguito con qualsiasi mezzo meccanico, fino alla profondità di m 2.00 dal piano di sbancamento o dall'orlo del cavo, in terreno asciutto o bagnato, compreso il carico sull'automezzo ed escluso il trasporto in terreno di qualsiasi natura, sia sciolto che compatto, anche misto a pietre, escluso le rocce tenere e dure.

m 750,00 x €/m 10,95 = **€ 8.212,50**

- *Tubazione p.e. PN 6 ø 250*

- *TUBO ACQUA IN POLIETILENE Alta Densità*, conforme alle norme igienico - sanitarie vigenti in materia di condotte di acque potabili, prodotto conformemente alla norma UNI EN 12201 e di caratteristiche conformi alla norma UNI EN 1622, contraddistinto dalle bande di colore azzurro e da una marchiatura che, ad intervalli non superiori al metro, identifica il produttore, data di produzione, materiale, diametro nominale e norma di riferimento. Dato in opera, compreso la fornitura dei tubi, il carico e lo scarico a deposito, lo sfilamento lungo linea, la posa in opera con l'esecuzione dei giunti, le prove idrauliche anche ripetute alla pressione di prova prescritta, la fornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, la pulizia, il lavaggio e la disinfezione, valutato per la lunghezza effettiva misurata in opera, esclusi solamente i pezzi speciali. Tubo DN 250 mm, PFA 16 bar.

m 1.500,00 x €/m 99,25 = **€ 148.875,00**

7.1.3 Vasche in vetroresina

7.1.3.1 Condotte alimentazione vasche

- *Condotte in pvc PN 10 ø 125*

- *TUBO ACQUA di PVC-U*, conforme alla norma UNI EN 1452, conforme alle norme igienico - sanitarie vigenti in materia di condotte di acque potabili, per

condotte in pressione per uso irriguo e potabile, dotato di giunto a bicchiere e anello di gomma, riportante, a intervalli non superiori al metro, la marchiatura identificativa del materiale e del produttore. Dato in opera compresa fornitura, trasporto, sfilamento lungo linea, livellamento del piano di posa, la formazione dei giunti compresa la fornitura dell'anello di tenuta, le prove idrauliche anche ripetute alla pressione di prova prescritta, la fornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, escluso lo scavo, il sottofondo, il rinfiacco e ricoprimento con idonei materiali inerti, il rinterro del cavo e la fornitura e posa in opera di raccordi, apparecchiature e pezzi speciali. Tubo DN 125 mm, PFA 10 bar.

m 30,00 x €/m 12,49 = **€ 374,70**

- *NP CONDOTTE IN POLIETILENE ø 50*

m 84,00 x €/m 30,00 = **€ 2.520,00**

- *NP VASCHE IN VETRORESINA*

cad 24,00 x €/cad 1.200,00 = **€ 28.800,00**

7.1.3.2 Scarico idrico

- *Condotte in PVC ø 60*

- *TUBO ACQUA di PVC-U*, conforme alla norma UNI EN 1452, conforme alle norme igienico - sanitarie vigenti in materia di condotte di acque potabili, per condotte in pressione per uso irriguo e potabile, dotato giunto a bicchiere e anello di gomma, riportante, a intervalli non superiori al metro, la marchiatura identificativa del materiale e del produttore. Dato in opera compresa fornitura, trasporto, sfilamento lungo linea, livellamento del piano di posa, la formazione dei giunti compresa la tornitura dell'anello di tenuta, le prove idrauliche anche ripetute alla pressione di prova prescritta, la fornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, escluso lo scavo, il sottofondo, il rinfiacco e ricoprimento con idonei

materiali inerti, il rinterro del cavo e la fornitura e posa in opera di raccordi, apparecchiature e pezzi speciali. Tubo DN 63 mm, PFA 10 bar.

m 72,00 x €/m 5,33 = **€ 383,76**

- *PAVIMENTO GRIGLIATO pedonabile in ferro zincato*: 87,39 m² x €/m² 160,00 =
€ 13.892,40

7.1.4 Vasche in terra

7.1.4.1 Condotta alimentazione vasca

- *Condotta ø 200 acciaio a saldare per attraversamenti stradali*

- *TUBO IN ACCIAIO SALDATO Fe 360*, con rivestimento pesante a base di bitume all'esterno (conforme alla Norma UNI 5256/87) e con primer bituminoso per liquidi potabili all'interno (conforme alle norme sanitarie vigenti in materia di condotte per acque potabili), con giunto a punte lisce o a bicchiere, a saldare (Norma UNI 6363/84), fornito in canne da m 10/12. Dato in opera compreso: la fornitura dei tubi, il trasporto, lo scarico, lo sfilamento lungo linea, la posa in opera con l'esecuzione della saldatura dei giunti e il ripristino del rivestimento sia interno che esterno, in corrispondenza delle giunzioni e delle parti comunque danneggiate, escluso: i pezzi speciali ricadenti lungo linea e in corrispondenza dei pozzetti, la formazione del letto di posa, il rinfilanco e il rinterro del cavo. Comprese le prove idrauliche anche ripetute alla pressione di prova stabilita, la fornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, la pulizia e il lavaggio. Valutato per la lunghezza effettiva misurata in opera e per i seguenti diametri e spessori: DN 200 mm, spessore 5,0 mm.

m 73,60 x €/m 114,31 = **€ 8.413,22**

- *SARACINESCA IN GHISA ø 200 a corpo ovale*

cad 16,00 x €/cad 675,67 = **€ 10.810,72**

7.1.4.2 Condotta di scarico vasca

- *Condotta ø 200 acciaio a saldare*

- *TUBO IN ACCIAIO SALDATO Fe 360*, con rivestimento pesante a base di bitume all'esterno (conforme alla Norma UNI 5256/87) e con primer bituminoso per liquidi potabili all'interno (conforme alle norme sanitarie vigenti in materia di condotte per acque potabili), con giunto a punte lisce o a bicchiere, a saldare (Norma UNI 6363/84), fornito in canne da m 10/12. Dato in opera compreso: la fornitura dei tubi, il trasporto, lo scarico, lo sfilamento lungo linea, la posa in opera con l'esecuzione della saldatura dei giunti e il ripristino del rivestimento sia interno che esterno, in corrispondenza delle giunzioni e delle parti comunque danneggiate, escluso: i pezzi speciali ricadenti lungo linea e in corrispondenza dei pozzetti, la formazione del letto di posa, il rinfilanco e il rinterro del cavo. Comprese le prove idrauliche anche ripetute alla pressione di prova stabilita, la fornitura dell'acqua e delle apparecchiature di misura, la pulizia e il lavaggio. Valutato per la lunghezza effettiva misurata in opera e per i seguenti diametri e spessori: DN 200 mm, spessore 5,0 mm.

m 96,00 x €/m 114,31 = **€ 10.973,76**

VALUTAZIONE

Valore attualizzato degli impianti posti in opera: 100% di € 443.853,05

In condizioni di nuova messa in opera di simili componenti ed elementi impiantistici di nuova tecnologia (elenco prezzi 2008) - Svalutazione per obsolescenza (intervallo temporale = 8 anni) -20% : - € 88770,61

Rapporto al valore storico del bene

Svalutazione per eventuale manutenzione ordinaria e/o straordinaria -15% : - € 66.577,96

Svalutazione per imprevisti -5%: - € 22.192,65

Valutazione estimativa di massima all'ipotetico stato attuale 60% : € 266.311,83

TOTALE IMPIANTI (a servizio della vasche): **€ 266.311,83**

7.2 OPERE MURARIE

7.2.1 Vasche in cemento

7.2.1.1 Scavi e opere murarie

- Scavo per fondazioni su terreno (60%): **€ 3.351,32**
- Scavo per fondazioni su roccia da mina o tufo (40%): **€ 8.560,02**
- Calcestruzzo per sottofondazione Rck 325: **€ 4.483,62**
- Calcestruzzo per fondazioni e platea fondovasca Rck 325: **€ 30.315,56**
- Calcestruzzo per pareti vasche Rck 425:
 $€13.849,53 + € 210,12 = € 14.059,65$
- Ferro per armatura: **€ 23.332,24**
- Vespaio: **€ 12.126,38**

7.2.1.2 Carico idrico

- Scavo per fondazioni: **€ 1.716,10**
- Calcestruzzo per fondo, copertura e pareti canaletta Rck 325: **€ 9.141,12**
- Ferro per armatura: **€ 4.912,80**

7.2.1.3 Scarico idrico

- Scavo per fondazione: **€ 176,33**
- Calcestruzzo per fondo e pareti Rck 325: **€ 826,34**
- Ferro per armatura: **€ 426,31**

TOTALE VASCHE IN CEMENTO: € 113.427,79

7.2.2 Vasche in vetroresina

7.2.2.1 Opere murarie

- Scavo per fondazioni : € 1.116,84
- Calcestruzzo per fondazioni e platea Rck 325: € 5.328,18
- Calcestruzzo per pareti Rck 425: € 1.256,34
- Murature per canalette: € 813,34
- Ferro per armatura: € 3.862,16
- Vespaio: € 1.550,60

7.2.2.2 Carico idrico

- Scavo per fondazioni : € 5,51
- Calcestruzzo per fondo pareti e copertura Rck 325: € 38,09
- Ferro per armatura: € 20,47

7.2.2.3 Scarico idrico

- Scavo per canaletta : € 30,18
- Calcestruzzo per fondo pareti e copertura Rck 325: € 149,87
- Ferro per armatura: € 80,55
- Pavimento grigliato pedonabile in ferro zincato:

$$87,39 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 160,00 = \text{€ } 13.892,40$$

TOTALE VASCHE IN VETRORESINA: € 28.144,53

7.2.3 Vasche in terra

7.2.3.1 Opere murarie

- Scavo per vasche su terra (60%): € 67.636,22
- Scavo per vasche su roccia da mina o tufo (40%) : € 163.316,74

7.2.3.2 Carico idrico

- Scavo per canali di alimentazione: € 1.062,72
- Calcestruzzo per fondo canale Rck 325: € 1.490,40

- Ferro per armatura: € **801,00**

- Calcestruzzo per pareti e copertura canale Rck 425:

€ 1.898,96 + € 1.575,90 = € **3.474,86**

- Ferro per armatura: € **1.721,26**

- Scavo per canali di alimentazione (B): € **2.665,98**

- Calcestruzzo per sottofondazione Rck 325: € **3.647,80**

- Calcestruzzo per fondo canale Rck 325: € **6.855,84**

- Ferro per armatura: € **3.684,60**

- Calcestruzzo per pareti e copertura canale Rck 425:

€ 2.808,60 + € 847,48 = € **3.656,08**

- Ferro per armatura: € **1.858,32**

7.2.3.3 Scarico idrico

- Calcestruzzo per pozzetto con paratie Rck 325: € **735,26**

- Ferro per armatura: € **395,16**

- Calcestruzzo per pareti pozzetto Rck 425: € **566,35**

- Ferro per armatura: € **304,38**

7.2.3.4 Canali per lo scarico vasche

- Scavo per canali su terra (60%): € **14.657,40**

- Scavo per canali su roccia da mina o tufo (40%) : € **27.360,48**

7.2.3.5 Canale per lo scarico di tutte le vasche

- Scavo per canale su terra (60%): € **2.896,90**

- Scavo per canali su roccia da mina o tufo (40%) : € **6.994,94**

7.2.3.6 Impermeabilizzazione vasche

- Telo impermeabilizzante in PVC:

€ 31.521,00 + € 3.780,00 = € **35.301,00**

- Sottotelo in TNT:

€ 25.667,10 + € 1.282,50 = € **26.949,60**

- Posa in opera telo e sottotelo: € **25.667,10**

7.2.3.7 Cordoli per ancoraggio teli

- Scavo per cordoli: € **937,29**

- Calcestruzzo per fondazione Rck 325: € **5.908,61**

- Ferro per armatura: € **3.174,63**

- Vespaio: € **2.639,89**

Totale vasche in terra: € 416.360,81

TOTALE OPERE MURARIE (in riferimento alle vasche): € 557.933,13

TOTALE STIMA VASCHE (opere edili e impianti) = € 557.933,13 + € 266.311,83 = € 824.244,96

7.3 MACCHINARI

Per la stima dei macchinari e di quegli impianti suscettibili di essere rimossi, sono state interpellate alcune ditte operanti nel settore che hanno fornito i prezzi degli stessi impianti nuovi e hanno suggerito un valore di deprezzamento attendibile per quelli in oggetto.

- Celle frigorifere con pannelli prefabbricati impermeabili antiossidanti, cortecce in gelcoat bianco alimentare, anima in poliuretano spessore 80 mm, dimensioni 552x1158x361 (h) divise in 2 scomparti di 96,6 m³ complessivi, porte termoisolanti scorrevoli manuali, complete di valvole di compensazione e plafoniere al neon, unità refrigeranti per temperatura di esercizio comprese tra +3/ -5 °C, fino a 120 m³, compressore semiermetico

potenza 4HP con riscaldatore del carter e pressostato, elettroventilatori monofasi auto protetti, portata aria 5.200 mc/h, freccia d'aria 9 m. potenza assorbita 3,8 kw

€. 9.800,00

- 16 alimentatori per cefali, con serbatoio in vetroresina per mangime, automatici tramite timer dal quadro generale, capacità 140 l, potenza 0.17 Kw, tensione 220-380 V

€/cad 600,00 x n.16 = € 9.600,00

Deprezzamento suggerito 35% = 0,65 x € 9.600,00 = **€ 6.240,00**

- 32 mangiatoie galleggianti per anguille in materiale plastico alta densità, con rete acciaio inox 1000 x 2000 con ancoraggio e accessori per spostamento

€/cad 150,00 x n.32 = € 4.800,00

Deprezzamento suggerito 25% = 0,75 x € 4.800,00 = **€ 3.600,00**

- 24 alimentatori per avannotti con contenitore in vetroresina, motore 220 V – 40 W, programmatore e collegamento al quadro di controllo

€/cad 400,00 x n.24 = € 4.800,00

Deprezzamento suggerito 25% = 0,75 x € 9.600,00 = **€ 7.200,00**

- 1 Quadro elettrico ad armadio, completo di 1 sezionatore tetrapolare, 1 interruttore magnetotermico differenziale generale, 1 voltmetro con commutatore, 1 amperometro con commutatore e riduttori, 2 programmatori per la gestione cicli delle mangiatoie, 82 interruttori magnetotermici differenziali per comando e protezione prese periferiche, 82 pulsanti

luminosi di marcia, 82 pulsanti di arresto, 82 spie di blocco, 1 quadro elettrico di comando generale **€ 1.500,00**

- Rete antigabbiano con maglia 60 mm in filo di polietilene nero resistente raggi UV per 1.600 m²

$$\text{€/m}^2 \text{ 4,00} \times 1.600 \text{ m}^2 = \text{€ 6.400,00}$$

$$\text{Deprezzamento suggerito } 20 \% = 0,80 \times \text{€ 6.400,00} = \text{€ 5.120,00}$$

- 16 ossigenatori galleggianti a pale, con galleggianti di spessore 1,5 mm, motoriduttore da 0,75 Kw, installato sull'ossigenatore su piastra isolante, albero girante diametro 60, 4 file di pale

$$\text{€/m}^2 \text{ 1.000,00} \times \text{n.16} = \text{€ 16.000,00}$$

$$\text{Deprezzamento suggerito } 45 \% = 0,55 \times \text{€ 16.000,00} = \text{€ 8.800,00}$$

- 38 ossigenatori galleggianti a fungo in acciaio INOX AISI 316 e materiale plastico ad alta densità, motore 0,5 HP con 25 m di cavo elettrico plastigomma elica o girante in materiale plastico alta resistenza

$$\text{€/cad } 1.200,00 \times \text{n. 38} = \text{€ 45.600,00}$$

$$\text{Deprezzamento suggerito } 50 \% = 0,50 \times \text{€ 45.600,00} = \text{€ 22.800,00}$$

- 1 impianto ossigenazione per 24 vasche vetroresina, portata 12 l/s – 43 mc/h, ossigeno disciolto 6-10 mg/l, fabbisogno animali di ca. 50 gr pari a 300 mg/Kg/l, densità 20 Kg/mc, completo di 8 diffusori, 2 turbosoffianti a canale laterale, 2 valvole di sovrappressione € 1.800,00

$$\text{Deprezzamento suggerito } 35\% = 0,65 \times \text{€ 1.800,00} = \text{€ 1.170,00}$$

- 1 impastatrice per mangime in acciaio inox, tipo rotante, capienza 150 kg

€ 12.350,00

Deprezzamento suggerito 50 % = $0,50 \times € 12.350,00 = € 6.175,00$

- 1 selezionatore anguille in acciaio dimensioni 1800x4500 , dotato di 4 griglie mobili, ruote in gomma girevole, 4 piedi mobili registrabili, bocchelli uscita con curva mobile, collettore per erogazione acqua: € 13.300,00

Deprezzamento suggerito 50 % = $0,50 \times € 13.300,00 = € 6.650,00$

- 1 selezionatore cefali a rullo continuo, regolabile, in acciaio inox, completo di quadro controllo con interruttore magnetotermico, salvamotore, spie etc., con accessori di bloccaggio e manovra € 15.200,00

Deprezzamento suggerito 50 % = $0,50 \times € 15.200,00 = € 7.600,00$

- 1 fabbricatore di ghiaccio a scaglie per acqua dolce, provvisto di evaporatore a tamburo rotante in acciaio inossidabile, con fuoriuscita delle scaglie di ghiaccio prodotte tramite un'apertura rettangolare nella parte posteriore dell'apparecchio. Produzione massima 400 kg/24h € 13.367,00

Deprezzamento suggerito 30 % = $0,30 \times € 13.367,00 = € 9.357,90$

TOTALE MACCHINARI: € 94.511,90

8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile

dell'immobile da stimare sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²).

Agenzie specializzate nel settore hanno fornito, per gli immobili ad uso residenziale in zona Villaperuccio, valori compresi tra 400,00 e 600,00 €/m² per quelli ubicati al centro del paese e valori compresi tra 350,00 e 450,00 €/m² per quelli in zone limitrofe agricole, in ogni caso variabili secondo l'ubicazione, le finiture, lo stato d'uso e manutenzione, l'estensione ecc.

Questi ultimi valori sono confermati anche dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda il Comune di Nuxis, premettendo che il mercato immobiliare della zona non è rilevante, le agenzie confermano i valori riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riportano, per zone periferiche, valori compresi tra 520,00 e 570,00 €/m², e per zone suburbane o agricole valori compresi tra 310,00 e 415,00 €/m².

Per l'impianto di acquacoltura invece, non essendo un tipo di attività particolarmente diffuso soprattutto in zona, si è proceduto dando il valore commerciale ai singoli edifici e al terreno (esclusa l'area di sedime), tenendo conto della cubatura residua, e stimando a valore di mercato (con gli opportuni deprezzamenti per obsolescenza, manutenzioni ecc.) gli impianti e le attrezzature presenti.

Il valore dei terreni agricoli nella zona di Villaperuccio e Nuxis, in generale nei dintorni di Santadi, suggerito dalle agenzie e confermato anche dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaperuccio, è valutato da 30.000 a 10.000 €/ha, secondo l'ubicazione, la facilità d'accesso, la pendenza e le tare presenti.

IMPIANTO DI ACQUACOLTURA

Casa colonica

Per quanto riguarda questo fabbricato, dal calcolo della superficie commerciale viene esclusa la mansarda, in quanto non ultimata e priva di impianti e finiture.

Alla mansarda viene infatti attribuito un valore unitario inferiore che tiene conto dello stato d'uso e manutenzione.

Per quanto detto, si ritiene attendibile il valore di 450,00 €/m², mentre per la mansarda il valore di 200,00 €/m².

Superficie commerciale (esclusa la mansarda): Sup. coperta piano rialzato (173,8 m²) + 0,50 Sup. seminterrato (121,3 m²) + 0,30 Sup. loggiati e terrazze (42,5 m² + 27 m² + 7,8 m²) + Sup. scale (33 m²) = 290,64 m²

Valore casa (esclusa la mansarda): 290,64 m² x 450,00 €/m² = € 130.788,00

Valore mansarda: 173,6 m² x 200,00 €/m² = € 34.720,00

Valore totale casa colonica: € 130.788,00 + € 34.720,00 = **€ 165.508,00**

Per quanto riguarda i fabbricati per l'attività produttiva, si assumono valori compresi tra 200,00 e 300,00 €/m², secondo lo stato d'uso e manutenzione.

Fabbricato celle frigorifere

Il fabbricato è quasi ultimato, mancano le tinteggiature esterne. Si ritiene attendibile il valore di 250,00 €/m², per cui risulta:

120,9 m² x 250,00 €/m² = **€ 30.225,00**

Fabbricato macchine e magazzino

Il fabbricato ha dei locali completamente ultimati, altri invece sono privi di finiture e di impianti. Esternamente, una porzione del fabbricato non è né intonacata né

tinteggiata. Per quanto detto risulta attendibile il valore di 200,00 €/m², per cui risulta:

Superficie commerciale: m² 419,3 + 0,40 (m² 49,95 + m² 45,55) = 457,5 m²

457,5 m² x 200,00 €/m² = € **91.500,00**

Loggiato - garage

Per il loggiato si considera attendibile il valore di 150,00 €/m², per cui risulta:

99,2 m² x 150,00 €/m² = € **14.880,00**

Fabbricato per affumicati

Per il fabbricato per affumicati, completamente interrato e costruito nelle parti contro terra in cemento armato, si considera attendibile il valore di 300,00 €/m², per cui risulta:

185,3 m² x 300,00 €/m² = € **55.590,00**

Cabine di pompaggio (Is Sceis e Monte Pranu) e cabina ENEL

Premesso che gli impianti elettrici e i pozzi (costi di realizzazione e attrezzature) sono stati stimati alla voce impianti, per i soli fabbricati si considera attendibile il valore di 250,00 €/m², per cui risulta:

Superficie totale: (Cabina di pompaggio Is Sceis) 55,3 m² + (Cabina di pompaggio Monte Pranu) 31,52 m² + (Cabina ENEL) 28,2 m² = 115,02 m²

115,02 m² x 250,00 €/m² = € **28.755,00**

Dal costo dei fabbricati viene dedotto il costo per la sanatoria degli abusi commessi pari a € 17.189,00.

Terreno esclusa l'area di sedime dei fabbricati

Il valore del terreno tiene conto del fatto che, sulla base della superficie del lotto e della cubatura sfruttata, si ha una cubatura residua ancora realizzabile di 2.415,60 m³ per l'esercizio dell'attività o, in alternativa, 362,34 m³ per la residenza.

Superficie del lotto esclusa l'area di sedime dei fabbricati:

$$62.000 \text{ m}^2 - 1.428 \text{ m}^2 = 60.572 \text{ m}^2$$

Su suggerimento dello stesso Uffici Tecnico si assume come valore di mercato 10.000,00 €/ha corrispondente a 1,00 €/m².

Il terreno esclusa l'area di sedime è quindi stimato: **€ 60.572,00**

Al valore dei fabbricati e del terreno si aggiunge la stima degli impianti e delle opere connesse alle vasche.

I valori dei macchinari e delle attrezzature amovibili vengono riportati separatamente.

TABELLA RIASSUNTIVA VALORE DELL'IMPIANTO

DESCRIZIONE	VALORE
Casa colonica	€ 165.508,00
Fabbricato celle frigorifere	€ 30.225,00
Fabbricato macchine e magazzino	€ 91.500,00
Loggiato garage	€ 14.880,00
Fabbricato per affumicati	€ 55.590,00
Cabine (Is Sceis e Monte Pranu) e cabina ENEL	€ 28.755,00
Terreno esclusa l'area di sedime	€ 60.572,00
Abusi a dedurre	€ 17.189,00
Opere connesse alla vasche (impianti)	€ 266.311,83
Opere connesse alla vasche (scavi e opere murarie)	€ 557.933,13
TOTALE	€ 1.254.085,96

Stima della casa unifamiliare a Nuxis

Per il fabbricato in oggetto, in ottime condizioni di manutenzione e con buone finiture, si ritiene attendibile il valore unitario di 500,00 €/m².

Superficie commerciale: 0,80 Sup. seminterrato (m² 194,2) + Sup. piano terra (m² 144) + Sup. 1° piano (m² 140) + 0,30 Sup. mansarda (m² 105,5) + 0,20 Sup. locale caldaia (m² 8,4) + 0,40 Sup. loggiati (m² 29,5 + m² 38) + 0,30 Sup. terrazze (m² 22,7 + m² 23,8) + 0,25 Sup. balconi (m² 4 + m² 3,9 + m² 3,8 + m² 6,2) + Sup. scale esterne (m² 13,4) + 0,20 Sup. pertinenze (m² 78) + 0,03 Terreno esclusa l'area di sedime (m² 4560 – m² 246,22 - m² 78) = 674,19 m²

Valore stimato: 674,19 m² x 500,00 €/m² = € 337.094,20 → € 337.100,00

A dedurre il costo per sanare gli abusi commessi: € 19.663,80

Valore stimato al netto degli oneri:

€ 337.100,00 - € 19.663,80 = € 317.436,20 → **€ 317.436,00**

Stima del terreno di Nuxis

Terreno in Comune di Nuxis (censito al N.C.T. al foglio 2 mappale 180)

Per il terreno, che ha una superficie catastale di ha 2.40.00 equivalenti a 24.000 m², si ritiene attendibile il valore di 2,00 €/m², per cui risulta:

24.000 m² x 2,00 €/m² = **€ 48.000,00**

Stima della casa unifamiliare a Villaperuccio (Via Garibaldi n.2)

Per il fabbricato in oggetto si ritiene attendibile il valore unitario di 380,00 €/m².

Superficie commerciale: Superfici piano terra (m² 120) + superfici 1° piano (m² 120) + 0,40 sup verande (m² 36 + m² 37,5) + 0,1 sup terreno esclusa l'area di sedime (620 m² – 120 m²) = 319,4 m²

Valore stimato: $319,4 \text{ m}^2 \times 410,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 130.954,00$

Stima del terreno di Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T. al foglio B4 (204) mappale 142

Per il terreno, che ha una superficie catastale di 1.96.35 ha equivalenti a 19.635 m^2 , si ritiene attendibile il valore di $1,00 \text{ €/m}^2$, per cui risulta:

$19.635 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 19.635,00$

Stima del terreno di Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T. al foglio B7 (207) mappale 15

Per il terreno, che ha una superficie catastale di 96.95.90 ha equivalenti a 969.590 m^2 , si ritiene attendibile il valore di $0,50 \text{ €/m}^2$, per cui risulta:

$969.590 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 290.877,00$

Stima del terreno di Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T. al foglio B9 (209) mappale 42

Per il terreno, che ha una superficie catastale di 29.75.55 ha equivalenti a 297.555 m^2 , si ritiene attendibile il valore di $0,50 \text{ €/m}^2$, per cui risulta:

$297.555 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 148.777,50$

Stima del terreno di Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T. al foglio B5 (205) mappale 681

Per il terreno, che ha una superficie catastale di 2.87.00 ha equivalenti a 28.700 m^2 , si ritiene attendibile il valore di $1,00 \text{ €/m}^2$, per cui risulta:

$28.700 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 28.700,00$

Stima del terreno di Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T. al foglio B5 (205) mappale 268

Per il terreno, che ha una superficie catastale complessiva di 9.840 m², si ritiene attendibile il valore di 1,00 €/m², per cui risulta:

$$9.840 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 14.760,00$$

Stima del terreno di Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T. al foglio B4 (204) mappale 127

Per il terreno, che ha una superficie catastale di 1.93.40 ha equivalenti a 19.340 m², si ritiene attendibile il valore di 1,00 €/m², per cui risulta:

$$19.340 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 9.670,00$$

Stima del terreno di Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T. al foglio B5 (205) mappale 230

Per il terreno, che ha una superficie catastale di 20 ca equivalenti a 20 m², interamente occupato da un rudere, si ritiene attendibile il valore di 15,00 €/m², per cui risulta:

$$20 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 300,00$$

Stima del terreno di Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T. al foglio B5 (205) mappale 280

Per il terreno che ha una superficie catastale di 630 m², si ritiene attendibile il valore di 2,00 €/m², per cui risulta:

$$630 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.260,00$$

Stima del terreno di Villaperuccio

Terreno censito al N.C.T. al foglio B5 (205) mappale 271

Per il terreno che ha una superficie catastale di 4.620 m², si ritiene attendibile il valore di 1,50 €/m², per cui risulta:

$$4.620 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 6.930,00$$

I valori di stima e la quota di appartenenza sono riassunti nella tabella in coda alla relazione.

9. ANALISI DELL'INVESTIMENTO AI SENSI DELLA L. 28/84

Per procedere all'analisi dell'investimento proposto dalla società "Futura Is Sceis" ai sensi della L. 28/84, sono stati ritirati presso la R.A.S., tutti i documenti elencati nel capitolo 2 dedicato alla documentazione acquisita, relativi al progetto di finanziamento. Dall'esame della documentazione, si evincono gli importi e la cronologia del finanziamento ricevuto dalla società. Si documenta inoltre il raffronto tra le opere effettivamente realizzate e quanto riportato nel primo stato di avanzamento dei lavori (S.A.L.), sulla base del quale è stata concessa la seconda rata del finanziamento.

Cronologia (allegato 17)

- In data 30.12.1994 è stata presentata domanda di concessione contributi (prot. n. 50953 del 30.12.94) all'Assessorato Difesa Ambiente R.A.S.
- In data 17.01.1997 è stata rilasciata dal Comune di Villaperuccio la 1^a concessione edilizia n. 19/96 per la costruzione di un impianto di acquacoltura ad acqua dolce per l'allevamento di anguille e cefali.

-
-
- Con Decreto n. 4139 del 31.12.97 (prot. n. 67339 del 31.12.97) Assessore Pasquale Onida, la R.A.S. ha assunto un impegno di spesa di £ 2.400.000.000 a fondo perduto, corrispondenti alla quota di 80% del costo di progetto di **£ 3.533.983.676**, per la realizzazione di in impianto di acquacoltura intensiva per l'allevamento di specie d'acqua dolce. Il rimanente 20% dovrebbe essere erogato dal C.I.S.
 - Con Decreto n. 2173 del 26.08.98 (prot. n. 37904 del 03.09.98) la R.A.S. ha autorizzato il pagamento di £ 1.200.000.000 per anticipazione, pari al 50% di £ 2.400.000.000, ovvero del contributo concesso in data 31.12.97.
 - Con Decreto n. 3249 del 31.12.98 (prot. n. 62176 del 31.12.98) la R.A.S. ha assunto un impegno di spesa di £ 64.473.300 quale contributo spese per lo studio di fattibilità economica.
 - In data 28.07.99, con Determinazione n. 1995 (prot. n. 23107), la R.A.S. ha autorizzato il pagamento di £ 64.467.000 quale contributo spese per lo studio fattibilità economica.
 - In data 19.04.00 è stata presentata alla R.A.S. una richiesta di variante al progetto per una diminuzione del finanziamento da **£ 3.533.983.676** a **£ 3.072.920.586**, motivata da una relazione geologica che attesta l'inutilità della impermeabilizzazione in PVC di alcune vasche in quanto ubicate in terreni impermeabili. Sono allegati alla richiesta il computo metrico di variante in corso d'opera, la relazione geologica e la relazione tecnica. Nella stessa pratica è inoltre richiesta una proroga di 18 mesi del termine di ultimazione lavori e di corresponsione dell'anticipazione del 30% del contributo (prot. n. 11989 del 28.04.00).
 - In data 22.06.00 (prot. n.17225) il C.I.S. comunica l'archiviazione della pratica D65 1520 inerente la domanda di agevolazioni finanziarie da parte

della società, motivata dalla mancanza della documentazione richiesta.

- In data 07.09.00 con sopralluogo della R.A.S. in loco, viene confermato il 1° Stato di Avanzamento Lavori (S.A.L) per un importo pari a £ 1.629.072.628 corrispondente al 53,01% dell'intero importo finanziato in seguito alla variante in corso d'opera approvata.
- In data 13.06.2000 la R.A.S. (prot. n. 3338 del 13.06.2000) autorizza la realizzazione della condotta e della cabina di pompaggio.
- Con la Determinazione n. 2321/VI del 11.10.2000 (prot. n. 48279 del 20.10.2000) la R.A.S. autorizza il pagamento di £ 720.000.000 (pari al 30% dell'importo finanziato) in seguito al raggiungimento del 1° stato di avanzamento lavori.

In sintesi:

Importo inizialmente richiesto:	£ 3.533.985.676
A carico della R.A.S., l'80% dell'intero importo pari a	£ 2.400.000.000
A titolo di anticipazione pari al 50%, la R.A.S. eroga alla società l'importo di:	£ 1.200.000.000
Importo richiesto in variante (inferiore a quello iniziale):	£ 3.072.920.586
Lavori eseguiti -1° S.A.L.- pari al 53,01 % di £ 3.072.920.586:	£ 1.629.072.628
Al 1° S.A.L (ovvero al 50% dei lavori eseguiti)	
la R.A.S. eroga un importo pari al 30% di £ 2.400.000.000:	£ 720.000.000

La società riceve complessivamente dalla R.A.S. la somma di:

£ 1.200.000.000 + £ 720.000.000 per un totale di	£ 1.920.000.000
--	------------------------

pari all'80% di £ 2.400.000.000, ovvero all'80% della quota a carico della R.A.S. calcolata sull'importo iniziale.

Confronto tra le voci riportate nel 1° S.A.L. e quanto effettivamente eseguito

Si procede analizzando i singoli capitoli e le singole voci del 1° SAL e segnalando solo quelle dubbie o difformi da quanto effettivamente realizzato

N.32 VASCHE IN CEMENTO

1) Opere murarie - vasche

Voce 1a: Per quanto riguarda la voce 1a relativa agli scavi, si accetta l'indicazione che il 40% di essi sia eseguito in roccia da mina con notevole incidenza di costi, in quanto ad oggi non è possibile accertarlo.

Voce 1b: Analoga considerazione per la qualità del calcestruzzo utilizzato per la sottofondazione. Infatti ad oggi non è possibile accertarne la qualità.

3) Scarico idrico

Voce 3c: Non è presente la condotta di scarico del troppo pieno.

A dedurre: £ 1.903.800

Totale a dedurre (paragrafo n. 32 vasche in cemento) = £ 1.903.800

Tipo di lavorazione	Lavori in progetto	Lavori (1° S.A.L.)	Lavori accertati
n. 32 vasche in cemento	£ 390.437.070	£ 286.580.985	£ 286.580.985 –
			£ 1.903.800 =
			£ 284.676.795

N.3 CABINE DI POMPAGGIO

1) Opere murarie

Voce 1b: Non è stato possibile accertare la qualità del calcestruzzo utilizzato per la

fondazione. Infatti ad oggi non è possibile accertarne il tipo.

Voce 1c: Non si ravvede la necessità di introdurre pilastri in cemento armato per la realizzazione della cabina di pompaggio, costituita da due vani e soprattutto disposta su un solo piano.

A dedurre: calcestruzzo: $1,54 \text{ m}^3 \times £ 250.000 = £ 385.000$

Ferro pari a $80 \text{ kg/m}^3 = 1,54 \text{ m}^3 \times 80 \text{ kg/m}^3 \times £ 1.700 = £ 209.440$

Voce 1o: Viene computata anche la tinteggiatura esterna delle cabine che di fatto non è stata eseguita.

A dedurre: $2 \times 157,39 \text{ m}^2 \times £ 3.000 = £ 944.340$

Voce 1t: Mancano le plafoniere.

A dedurre: $2 \times £ 80.000 = £ 160.000$

Voce 1u: In entrambe le cabine è presente l'interruttore generale, ma solo nella prima cabina, ovvero quella isolata, è stato predisposto l'impianto costituito da corrugati e frutti. Non sono stati inseriti i cavi.

A dedurre: 20% del totale = $0,80 \times £ 480.000 = £ 384.000$

Voce 1z: Le gronde in opera sono in alluminio anodizzato finitura rame. Il costo è equivalente.

Voce 1y: I gradini messi in opera sono $(n.1 \times 1,2 \text{ m} + n.2 \times 1,50 \text{ m} + n.1 \times 4,00 \text{ m}) \times 0,25 \text{ m} = 2,05 \text{ m}^2$

A dedurre: $9,60 \text{ m}^2 - 2,05 \text{ m}^2 - 1 \text{ m}^2$ (davanzali in opera) = $6,55 \text{ m}^2 \times £ 140.000 = £ 917.000$

2) Pertinenze cabine

2a) Ricerca d'acqua

Voce 2a1 e 2a2: Non è stato possibile accertare la profondità e il rivestimento interno dei pozzi.

Voce 2a4: La saracinesca in opera è Ø 125 e non Ø 200.

A dedurre: £ 3.116.800 x 0,3 = £ 935.040

2b) Prelievo d'acqua dall'invaso di Monte Pranu

Voce 2b3: Non è chiaro come sia stato computato il volume di scavo poiché dall'esame del calcolo si deduce che sono stati effettuati due scavi:

il primo con sezione trapezia di dimensioni rispettivamente 14 m base maggiore, 12 m base minore, profondità 0,80 m, per una lunghezza di 120 m;

il secondo con sezione rettangolare di dimensioni pari a 6 m di base e 0,80 m di profondità, per una lunghezza di 180 m. Per lo scavo relativo al passaggio della condotta, inoltre, si rimanda alla voce 2b15.

Voce 2b16: La tubazione Ø 250 indicata come PN6 è stata sostituita con una di analoghe dimensioni PN10 quindi di qualità superiore.

Totale a dedurre (par. n.3 cabine di pompaggio) = £ 3.934.820

Tipo di lavorazione	Lavori in progetto	Lavori (1° S.A.L.)	Lavori accertati
n. 3 cabine di pompaggio	£ 620.447.700	£ 244.697.330	£ 244.697.330 -
			£ 3.934.820 =
			£ 240.762.510

N. 24 VASCHE IN VETRORESINA

1) Opere murarie

Voce 1c: Non è possibile accertare la qualità del calcestruzzo.

2) Carico idrico

2a) Canaletta di servizio

Voce 2a2: : non è possibile accertare la qualità del calcestruzzo.

2b) Condotte alimentazione vasche

Voce 2b1: le condotte sono in polietilene e non in PVC.

Voce 2b2: Manca la condotta in PVC.

A dedurre: £ 669.600

Voce 2b3: La condotta non è in acciaio ma in polietilene Ø 50 e non Ø 40. Sono in opera spezzoni in polietilene Ø 40 per il collegamento alle vasche.

4) Scarico idrico

Voce 4b: Mancano le colonnine in ferro zincato e gli accessori.

A dedurre £ 948.000

4c) Canaletta per lo scarico

Voce 4c2: non è possibile accertare la qualità del calcestruzzo.

Totale a dedurre (paragrafo n.24 vasche in vetroresina) = £ 1.617.600

Tipo di lavorazione	Lavori in progetto	Lavori (1° S.A.L.)	Lavori accertati
n. 24 vasche in vetroresina	£ 145.548.685	£ 66.253.855	£ 66.253.855 -
			£ 1.617.600
			=
			£ 64.636.255

N. 16 VASCHE IN TERRA

1) Opere di scavo

Voce 1a: Risulta errata la formula di calcolo del volume dello scavo a forma di tronco di piramide a base rettangolare ($V = \frac{(Aa + Ab + \sqrt{Aa \times Ab}) \times h}{3}$); pertanto

effettuando il calcolo corretto risulta un volume di scavo per ciascuna vasca pari a:

1.064 m³.

Per cui risulta: $1064 \text{ m}^3 \times \text{n. } 16 \text{ (vasche)} \times 0,60 = 10.214,4 \text{ m}^3 \times \text{£ } 9.500 = \text{£ } 97.036.800$

A dedurre: $\text{£ } 97.948.800 - \text{£ } 97.036.800 = \text{£ } 912.000$

Voce 1b: Anche in questo caso il volume è computato erroneamente per cui risulta:

$1064 \text{ m}^3 \times \text{n. } 16 \text{ (vasche)} \times 0,40 = 6.809,6 \text{ m}^3 \times \text{£ } 41.000 = \text{£ } 279.193.600$

A dedurre: $\text{£ } 281.817.600 - \text{£ } 279.193.600 = \text{£ } 2.624.000$

2) Carico Idrico

2a) n. 4 canali di alimentazione

Voci 2a2 e 2a4: Non è chiaro perché venga usato per il fondo del canale un cls tipo 325 mentre per le pareti e per la copertura un cls 425.

2b) n. 2 canali di alimentazione

Voce 2b2: e 2b3: Non è chiaro perché venga usato per il fondo del canale compresa la sottofondazione un cls tipo 325 mentre per le pareti e per la copertura un cls 425.

3) Scarico Idrico

3a) Pozzetto con paratie

Voci 3a1 e 3a3: Non è chiaro perché venga usato per il fondo del canale un cls tipo 325 mentre per le pareti un cls 425.

3c) N.3 canali di scarico vasche

Voci 3c1 e 3c2: Non è chiaro come lo scavo per tre canali venga computato due volte e a due quote diverse.

Totale a dedurre (paragrafo n.16 vasche in terra) = £ 3.536.000

Tipo di lavorazione	Lavori in progetto	Lavori (1° S.A.L.)	Lavori accertati
n. 16 vasche in terra	£ 780.445.061	£ 568.267.220	£ 568.267.220 -
			£ 3.536.000 =

			£ 564.731.220
--	--	--	----------------------

CASA COLONICA E UFFICI

1) Opere murarie

Voce 1b: Non appare giustificato l'uso di calcestruzzo avente resistenza caratteristica cubica Rck 200.

Voce 1d: Non viene previsto ferro per la fondazione al punto 1c.

Voce 1l: Poiché le misure indicate si riferiscono ad una copertura differente, i valori riportati sono difforni da quelli reali. In base alle misure valutate su quanto effettivamente realizzato risulta:

$$56,16 \text{ m} \times 2,8 \text{ m} \times 0,3 \text{ m} = 47,17 \text{ m}^3 - 10,17 \text{ m}^3 \text{ (deduzione infissi e cordoli)} = 37 \text{ m}^3$$

$$\text{A dedurre: } 48,87 \text{ m}^3 \text{ (Quantità nel 1° S.A.L.)} - 37 \text{ m}^3 = 11,87 \text{ m}^3 \times \text{£/m}^3 250.000 = \text{£ } 2.967.500$$

Voce 1m: Risultano alcune difformità nelle misure dei tramezzi interni. I tramezzi effettivamente realizzati sono $75,4 \text{ m}^2$, in luogo dei $105,28 \text{ m}^2$ indicati. Nelle detrazioni non viene tuttavia considerata una finestra in quanto assente.

$$\text{A dedurre: } 75,40 \text{ m}^2 - 11,04 \text{ m}^2 = 64,36 \text{ m}^2 \times 28.000 \text{ £/ m}^2 = \text{£ } 746.480$$

Voce 1n: Non si è riscontrata la presenza dei due muri indicati.

$$\text{A dedurre: £ } 1.030.000$$

Voce 1q: Non è possibile verificare l'entità delle impermeabilizzazioni delle fondazioni.

Voce 1r: I canali di gronda in opera sono in alluminio anodizzato finitura rame.

Voce 1s: I discendenti in opera sono in alluminio anodizzato finitura rame e hanno lunghezze diverse da quanto indicato anche se la quantità totale è compatibile.

Voce 1t: L'intonaco varia in funzione delle murature, quindi in riferimento alla voce 1l, si trae:

$$56,16 \text{ m} \times 2,8 \text{ m} = 157,24 \text{ m}^2 - 20,65 \text{ m}^2 (\text{infissi}) = 136,59 \text{ m}^2$$

$$\text{Si deduce: } 178,23 \text{ m}^2 - 136,59 \text{ m}^2 = 41,64 \text{ m}^2 \times \text{£ } 12.000 = \text{£ } 499.680$$

Voce 1v: Va dedotta la superficie delle pareti esterne e delle verande, che non risultano tinteggiate:

$$\text{A dedurre: } [178,23 \text{ m}^2 (\text{pareti esterne}) + 67,78 \text{ m}^2 (\text{soffitti verande})] \times \text{£ } 4.500 = \text{£ } 1.107.045$$

Voce 1aa: Diversamente da quanto indicato nel 1° S.A.L., le porte esterne sono in alluminio verniciato. Le singole dimensioni sono diverse da quanto effettivamente messo in opera anche se le quantità totali sono compatibili.

Voce 1ab: Non vi sono porte interne in opera.

$$\text{.A dedurre: £ } 1.611.840$$

Voce 1ac: Diversamente da quanto indicato nel 1° S.A.L., gli infissi sono in alluminio verniciato, monoblocco completi di zanzariera.

Voce 1ad: Anche gli sportelli sono in alluminio verniciato.

Voce 1ae: Le lastre non sono in travertino, come riportato nel 1° S.A.L., bensì in granito.

Voce 1ah: Il serbatoio non è in cemento-amianto ma in PVC.

Voce 1al: Manca il bacino chiarificatore.

$$\text{A dedurre: £ } 382.000$$

Voce 1ao: L'impianto elettrico è in opera, mancano tutte le placche e alcuni frutti. L'impianto citofonico è stato verosimilmente predisposto però manca il citofono. Si applica quindi un deprezzamento del 5%.

$$\text{A dedurre: £ } 2.058.000 \times 0,05 = \text{£ } 102.900.$$

Voce 1ap: Mancano le plafoniere.

A dedurre: £ 637.000

Totale a dedurre (paragrafo casa colonica e uffici) = £ 9.084.445

Tipo di lavorazione	Lavori in progetto	Lavori (1° S.A.L.)	Lavori accertati
Casa colonica e uffici	£ 110.015.970	£ 109.744.770	£ 109.744.770 -
			£ 9.084.445 =
			£ 100.660.325

FABBRICATO RICOVERO MACCHINE E MAGAZZINO

1) Opere murarie

Voce 1b e 1c: Non è possibile accertare la qualità del calcestruzzo.

Voce 1i: Tenendo conto che l'altezza delle murature varia da 3,15 m 4.20 m e non da 3,50 m a 4,80 m, risulta: $54,77 \text{ m}^3 - 6,28 \text{ m}^3$ (infissi)= $48,49 \text{ m}^3$

A dedurre: $54,92 \text{ m}^3 - 48,49 \text{ m}^3 = 6,43 \text{ m}^3 \times \text{£/m}^3 138.000 = \text{£ } 887.340$

Voce 1m: Non si è riscontrata la presenza dei due muri indicati.

A dedurre: £ 579.600

Voce 1o: Non è stato possibile verificare l'impermeabilizzazione delle fondazioni.

Voce 1r: Non sono stati tinteggiati i prospetti esterni.

A dedurre: $252,26 \text{ m}^2 \times \text{£/m}^2 3.000 = \text{£ } 756.780$

Voce 1s: Le porte esterne sono in ferro verniciato e non in legno, come riportato nel 1° S.A.L. Viene riportata una porta in più ed inoltre si applica un deprezzamento del 10% per la minor qualità delle porte messe in opera.

A dedurre: $1,92 \text{ m}^2 \times \text{£/m}^2 175.000 = \text{£ } 336.000$

$(\text{£ } 924.000 - \text{£ } 336.000) \times 0.1 = \text{£ } 58.800$

Voce 1t: Manca la porta interna.

A dedurre: £ 280.320

Voce 1u: Nei serramenti che sono in ferro verniciato e non il legno mancano i vetri.

Si applica quindi un deprezzamento del 10% per la mancanza dei vetri e per la minor qualità dell'infixo rispetto a quanto descritto.

A dedurre: £ 868.000 x 0,1 = £ 86.800

Voce 1v: Le serrande in opera sono due e non tre.

A dedurre: $5,60 \text{ m}^2 \times \text{£/m}^2 70.000 = \text{£ } 392.000$

Voce 1z: Mancano le soglie in travertino.

Mancano a dedurre: $2,05 \text{ m}^2 \times \text{£/m}^2 140.000 = \text{£ } 287.000$

Voce 1ab e 1ac: I canali di gronda e i pluviali in opera sono in alluminio anodizzato finitura rame e non in lamiera zincata.

Voce 1ad: Manca il serbatoio idrico.

A dedurre. £ 270.000

Voce 1ag: I tubi non sono in ferro bensì in rame.

Voce 1ai: Tutti gli elementi dell'impianto elettrico sono a vista. Sono presenti alcuni portalampada. Si applica un deprezzamento del 10 % per la mancanza di tracce e delle opere murarie in genere.

A dedurre: £ 679.000 x 0,1 = £ 67.900

Voce 1al: Mancano le plafoniere.

A dedurre: £ 245.000

Totale a dedurre (paragrafo fabbricato ricovero macchine e magazzino) = £ 4.247.540

Tipo di lavorazione	Lavori in progetto	Lavori (1° S.A.L.)	Lavori accertati
---------------------	--------------------	--------------------	------------------

Fabbr. ricovero macchine magazzino	£ 151.904.975	£ 64.699.055	£ 64.699.055-
			£ 4.247.540 =
			£ 60.451.515

FABBRICATO CELLE FRIGORIFERE

1) Opere murarie

Voci 1b e 1c: Non è possibile accertare la qualità del calcestruzzo.

Voce 1l: Non è possibile accertare la presenza dello strato di bitume nelle fondazioni.

Voce 1o: Le pareti esterne non sono tinteggiate.

A dedurre: $147,69 \text{ m}^2 \times £/\text{m}^2 3.000 = £ 443.070$.

Voce 1p: Le porte esterne sono in ferro verniciato e non in legno, come riportato nel 1° S.A.L. Si applica quindi un deprezzamento del 10% per la minor qualità delle porte messe in opera.

A dedurre: $£ 504.000 \times 0,1 = £ 50.400$

Voce 1q: Non sono presenti porte interne.

A dedurre: £ 335.000

Voce 1r: Nei serramenti, che sono in ferro verniciato e non il legno, mancano i vetri. Si applica quindi un deprezzamento del 10% per la mancanza dei vetri e per la minor qualità dell'infixo rispetto a quanto descritto.

A dedurre: $£ 525.000 \times 0,1 = £ 52.500$

Voci 1v e 1z: I canali di gronda e i pluviali in opera sono in alluminio anodizzato finitura rame e non in lamiera zincata.

Voce 1ac: Tutti gli elementi dell'impianto elettrico sono a vista. Non sono presenti portalampada e l'impianto appare incompleto e con i fili parzialmente a vista. Si

applica un deprezzamento del 20 % per la mancanza di tracce e delle opere murarie in genere, per la mancanza dei portalampada e per i collegamenti elettrici ancora da realizzare.

A dedurre: £ 417.000 x 0,2 = £ 83.400

Voce 1ad: Mancano le plafoniere.

A dedurre: £ 147.000

Totale a dedurre (paragrafo fabbricato celle frigorifere) = £ 1.111.370

Tipo di lavorazione	Lavori in progetto	Lavori (1° S.A.L.)	Lavori accertati
Fabbricato celle frigorifere	£ 112.070.375	£ 41.931.205	£ 41.931.205 –
			£ 1.111.370 =
			£ 40.819.835

MIGLIORAMENTI VARI

2) Recinzione

Voce 2a: La recinzione interna allo stabilimento è pari a 220 m e non a 992,5 m.

A dedurre: 992,5 m – 220 m = 770,5 m x £/m 10.700 = £ 8.244.350

Voce 2c: È presente un solo cancello in ferro. Il telaio in legno a sostegno di rete metallica all'ingresso dello stabilimento ha un valore computabile in £ 100.000

A dedurre: £ 1.512.000/2 - £ 100.000 = £ 656.000

Totale a dedurre (paragrafo Miglioramenti vari) = £ 8.900.350

Tipo di lavorazione	Lavori in progetto	Lavori (1° S.A.L.)	Lavori accertati
Miglioramenti vari	£ 112.338.050	£ 110.124.050	£ 110.124.050 –
			£ 8.900.350 =
			£ 101.223.700

IMPIANTO ELETTRICO

1) Cabina di trasformazione

Mancano rispetto al 1° S.A.L.: il pavimento della cabina, le copertine delle canalizzazioni e la tinteggiatura esterna. Si introduce così un deprezzamento del 15%.

A dedurre: £ 17.800.000 x 0,15 = £ 2.670.000

Tipo di lavorazione	Lavori in progetto	Lavori (1° S.A.L.)	Lavori accertati
Impianto elettrico	£ 475.773.800	£ 44.562.500	£ 44.562.500 –
			£ 2.670.000 =
			£ 41.892.500

TOTALE LAVORI INDIVIDUATI: £ 1.499.854.655

La differenza tra l'importo totale del 1° S.A.L. e quanto effettivamente realizzato si desume dal seguente calcolo: £ 1.536.860.580 - £ 1.499.854.655 = **£ 37.005.925**

Nel 1° S.A.L. sono state riscontrate alcune inesattezze nei calcoli che, tuttavia, risultando talvolta in eccesso e talvolta in difetto, globalmente si compensano e pertanto, quando non sono rilevanti, non vengono evidenziate.

10. MIGLIORIE RISPETTO AL PROGETTO DI INVESTIMENTO

Nell'elencazione delle migliorie rispetto a quanto riportato nel 1° S.A.L., si considera come riferimento, sia in termini di lavorazioni sia di costi, quanto riportato nel *Computo metrico estimativo di variante in corso d'opera (allegato 17)*. Si considerano, inoltre, le migliorie effettivamente presenti nello stabilimento e non contenute nel computo metrico menzionato.

Esame del computo metrico estimativo di variante in corso d'opera

N. 32 VASCHE IN CEMENTO

2) Carico idrico

Voce 2e: Sono presenti i misuratori e i registratori delle portate.

£ 19.800.000

4) Pertinenze vasche

Voce 4a: Sono presenti le mangiatoie per anguille.

£ 22.560.000

Voce 4b: Sono presenti gli ossigenatori galleggiante a fungo.

£ 33.320.000

4d) Rete antigabbiano

Voci 4d1, 4d2 e 4d3: Sono presenti le reti antigabbiano, i profilati a L compresa la verniciatura

$£ 1.600.000 + £ 9.569.280 + £ 1.155.040 = \textbf{£ 12.324.320}$

4e) Pannello numerato

Voce 4e1: Sono presenti i pannelli.

£ 168.000

TOTALE vasche in cemento: £ 88.172.320

N. 3 CABINE DI POMPAGGIO

1) Opere murarie

Queste opere sono riferite all'aumento di superficie della cabina nello stabilimento e alla stazione di pompaggio di Monte Pranu.

Voce 1a: Scavi eseguiti $£ 48.504 + £ 69.825 = \textbf{£ 118.329}$

Voce 1b: Calcestruzzo per la fondazione $£ 541.800 + £ 771.750 = \textbf{£ 1.313.550}$

Voce 1c: Cls rialzo pilastri e cordoli £ 236.250 + £ 157.500 + £ 39.062 + £ 817.500
= **£ 1.250.312**

Voce 1d: Ferro per struttura £ 205.870 + £ 389.130 = **£ 595.000**

Voce 1e: Vespaio £ 136.800 + £ 117.515 = **£ 254.315**

Voce 1f: Massetto £ 696.000 + £ 696.000 = **£ 1.392.000**

Voce 1g: Muratura £ 772.875 + £ 510.469 + £ 2.075.625 = **£ 3.358.969**

Voce 1h: Solaio £ 2.424.730 + £ 2.424.735 = **£ 4.849.465**

Voce 1i: Impermeabilizzazione £ 238.410 + £ 60.750 + £ 33.750 + £ 387.910 = **£ 720.820**

Voce 1l: Tegole £ 860.625 + £ 1.070.660 = **£ 1.931.285**

Voce 1n: Intonaco £ 181.500 + £ 271.440 + £ 196.500 + £ 288.840 + £ 288.000 + £ 944.340 + £ 627.540 = **£ 2.798.160**

Voce 1o: Tinteggiatura £ 45.375 + £ 67.860 + £ 72.000 + £ 393.000 = **£ 578.235**

Voci 1p e 1q: Per quanto riguarda gli infissi, si applica un deprezzamento del 10% poiché quelli effettivamente in opera sono di qualità inferiore rispetto a quelli descritti.

£ 445.500 + £ 170.550 = **£ 616.050**

Voce 1u e 1v: Impianto elettrico (deprezzamento del 10% rispetto a quanto indicato nel computo) **£ 540.000**

Voce 1z: Gronde in alluminio anodizzato finitura rame £ 93.800 + £ 98.000 = **£ 191.800**

Voce 1x: Pluviali alluminio anodizzato finitura rame £ 95.200 + £ 95.200 = **£ 190.400**

Voce 1y: Soglie £ 35.000 + £ 108.500 + £ 672.000 = **£ 815.500**

2) Pertinenze cabine

Voce 2a3: Pompe sommerse (dichiarazione del geom. Cinus) n.3 x £ 57.761.300 =

£ 173.283.900

2b) Prelievo acqua dall'invaso di Monte Pranu

Voce 2b1: Scavo di pozzo **£ 3.750.000**

Voce 2b2: Tubazioni in cemento **£ 3.525.000**

Voce 2b4: Tubazione PN10 **£ 45.768.000**

Voce 2b5: Elettropompa sommersa (dichiarazione del geom. Cinus) **£ 15.670.000**

Voce 2b6: Tubazione zincata **£ 2.618.000**

Voce 2b7: Idrante di collegamento **£ 820.000**

Voce 2b8: Saracinesche **£ 1.600.000**

Voce 2b9: Idrante di collegamento e pressa di sfioro **£ 2.800.000**

Voce 2b10: Quadri elettrici **£ 2.901.000**

Voce 2b11: Sfiati **£ 1.200.000**

Voce 2b12: Saracinesche di scarico **£ 1.188.000**

Voce 2b13: Misuratore di portata **£ 7.800.000**

TOTALE n. 3 cabine di pompaggio: £ 284.438.090

N. 24 VASCHE IN VETRORESINA

3) Vasche in vetroresina

Voce 3a: Vasche in resina **£ 38.640.000**

4) Scarico idrico

Voce 4a: Condotte in PVC **£ 561.600**

5) Pavimento grigliato

Voce 5a: Quantità effettivamente stimata $87,39 \text{ m}^2 \times £/\text{m}^2 116.600 = \textbf{£ 10.189.674}$

TOTALE n. 24 vasche in vetroresina: £ 49.391.274

N. 16 VASCHE IN TERRA

4) Pertinenze vasche

Voce 4a: L'impianto di alimentazione appare ancora parzialmente imballato e non si riscontra la presenza dei motori e dei programmatori. Si applica pertanto una decurtazione del 40% rispetto a quanto indicato nel computo.

$\pounds 11.280.000 \times 0.6 = \pounds \mathbf{6.768.000}$

Voce 4b: Ossigenatori galleggianti **$\pounds 18.960.000$**

Voce 4c2: Profilati in ferro a L $\rightarrow$ n. 128 x 2,2 m = 281,6 m x 17,8 kg x $\pounds / (\text{kg} \times 1\text{m})$
2.800 = **$\pounds 14.034.944$**

Voce 4c3: Verniciatura profilati a L $\rightarrow$ n. 128 x 1,9 m x 0,376 m x $\pounds / \text{m}^2$ 16.000 = **$\pounds 1.463.091$**

4d) Pannello numerato

Voce 4d1: Pannello in ferro **$\pounds 100.800$**

Voce 4f: Passerelle in legno **$\pounds 22.400.000$**

5) Impermeabilizzazione vasche

Voce 5a: Telo impermeabilizzante tipo Arkorplan **$\pounds 45.030.000$**

Voce 5a1: Sfridi **$\pounds 5.400.000$**

Voce 5b: Sottotelo Arkoplus **$\pounds 18.574.875$**

Voce 5b1: Sfridi **$\pounds 928.125$**

Voce 5c: Posa in opera telo e sottotelo **$\pounds 18.574.875$**

5c1) Cordoli per ancoraggio teli

Voce 5c2: Scavi **$\pounds 1.357.360$**

Voce 5c3: Cls **$\pounds 14.985.600$**

Voce 5c4: Ferro per strutture **$\pounds 6.063.900$**

Voce 5c5: Vespaio **£ 1.206.880**

TOTALE n. 16 vasche in terra: £ 175.848.450

FABBRICATO PER RICOVERO MACCHINE E MAGAZZINO

2) Pertinenze ricovero macchine

Voce 2a: Selezionatore per anguille **£ 17.000.000**

Voce 2b: Selezionatore per cefali **£ 21.700.000**

3) Pertinenze magazzino

Voce 3a: Impastatrice per mangime **£ 15.950.000**

Voce 3b: Fabbricatore ghiaccio **£ 11.150.000**

TOTALE fabbricato per ricovero macchine e magazzino: £ 65.800.000

FABBRICATO CELLE FRIGORIFERE

2) Pertinenze

Voce 2a: Celle frigorifere **£ 68.500.000**

Miglioramenti vari

3) Frangivento

Voce 3a: In luogo di conifere e latifoglie sono presenti 50 Olivi

n. 50 x £ 3.000 = **£ 150.000**

TOTALE fabbricato celle frigorifere: £ 68.650.000

IMPIANTO ELETTRICO

1) Cabina di trasformazione

Voce 2: Cella arrivo MT **£ 5.280.000**

Voce 3: Cella modulare MT **£ 12.330.000**

Voce 4: Cella modulare MT **£ 4.000.000**

Voce 5: Trasformatore trifase **£ 7.250.000**

Voce 6: Cavo MT **£ 1.575.000**

Voce 7: Terminale unipolare **£ 1.920.000**

Voce 8: Cavo isolato in gomma **£ 540.000**

Voce 9: Corda di rame isolata **£ 128.000**

Voce 10: Corda di rame isolata **£ 123.800**

Voce 11: Piattina di rame **£ 130.000**

Voce 12: Collettore di terra **£ 280.000**

Voce 13: Corda di rame nuda **£ 2.310.000**

Voce 14: Dispersore di messa a terra **£ 400.000**

Voce 17: Punti luce **£ 285.000**

Voce 18: Presa di corrente **£ 60.000**

Voce 19: Plafoniera **£ 80.000**

Voce 20: Plafoniera **£ 120.000**

Voce 21: Plafoniera **£ 320.000**

2) Cabina di alimentazione stabilimento

Voce 24: Cunicolo posacavi **£ 2.295.000**

Voce 25: Pozzetti in cls **£ 1.920.000**

Voce 26: Cavidotto in PVC **£ 3.915.000**

Voce 27: Linea BT **£ 24.750.000**

Voce 28: Corda di rame isolata **£ 3.520.000**

3) Linee di alimentazione apparecchiature e illuminazione vasche terra

Voce 29: Cavo isolato in gomma **£ 40.984.000**

Voce 30: Cavo isolato in gomma **£ 9.690.000**

Voce 31: Sostegno conico **£ 11.040.000**

Voce 32: Quadro elettrico con sole 2 prese (si applica un deprezzamento del 10%)

£ 15.840.000 x 0,9 = **£ 14.256.000**

Voce 33: Cassetta di derivazione **£ 1.750.000**

Voce 34: Colonnina in muratura **£ 4.430.000**

Voce 35: Cunicolo posacavi **£ 3.060.000**

4) Linee di alimentazione apparecchiature e illuminazione vasche in cemento

Voce 40: Cavo isolato in gomma **£ 28.575.000**

Voce 41: Cavo isolato in gomma **£ 9.500.000**

Voce 42: Sostegno in acciaio **£ 11.040.000**

Voce 43: Quadro elettrico con sole due prese (si applica un deprezzamento del

10%) £ 15.840.000 x 0,9 = **£ 14.256.000**

Voce 45: Cunicolo posacavi **£ 3.145.000**

Voce 47: Cavidotto **£ 2.610.000**

5) Linee di alimentazione vasche vetroresina, stazioni pompaggio, edificio appoggio, frigo, officina, magazzino

Voce 49: Cavo isolato in gomma **£ 1.175.000**

Voce 50: Cavo isolato in gomma **£ 2.280.000**

Voce 51: Cavo isolato in gomma **£ 1.045.000**

Voce 52: Cavo isolato in gomma **£ 4.488.000**

Voce 53: Sostegno in acciaio **£ 1.380.000**

Voce 56: Cunicolo posacavi **£ 637.500**

Voce 57: Cavidotto in PVC **£ 1.680.000**

Voce 58: Pozzetto in cls **£ 960.000**

6) Impianto illuminazione esterna

Voce 59: Cavo isolato in gomma **£ 2.666.000**

Voce 60: Cavo isolato in gomma **£ 1.408.000**

Voce 61: Cavo isolato in gomma **£ 2.827.500**

Voce 62: Cunicolo posacavi **£ 1.785.000**

Voce 63: Cavidotto in PVC **£ 7.675.000**

Voce 64: Sostegno conico (10 pezzi) **£ 12.800.000**

Voce 65: Corda di rame nuda **£ 4.776.000**

7) Quadro distribuzione e protezione

Voce 66: Quadro di distribuzione **£ 17.800.000**

Voce 67: Quadro di comando e protezione **£ 54.500.000**

TOTALE impianto elettrico: £ 347.750.800

TOTALE MIGLIORIE in riferimento al computo metrico: £ 1.080.050.934

EXTRA COMPUTO

Deposito affumicati

Scavi **£ 12.343.292**

CLS **£ 8.593.820**

Ferro **£ 4.219.740**

Vespaio **£ 937.650**

Massetto **£ 4.770.500**

Muratura **£ 20.169.000**

Solaio **£ 14.528.360**

Impermeabilizzazione **£ 1.698.120**

Intonaco **£ 4.671.600**

TOTALE Deposito affumicati: £ 71.932.082

Cabina di pompaggio

Scavi per fondazione: £ 48.504 (stabilimento) + £ 69.823 (lago) = **£ 118.327**

CLS per struttura: £ 884.612 (stabilimento) + £ 2.255.667 (lago) = **£ 3.140.279**

Ferro per struttura: £ 205.870 (stabilimento) + £ 389.130 (lago) = **£ 595.000**

Vespaio: £ 456.000 (stabilimento) + £ 117.547 (lago) = **£ 573.547**

Massetto: £ 696.000 (stabilimento) + £ 696.000 (lago) = **£ 1.392.000**

Muratura: £ 1.283.344 (stabilimento) + £ 2.430.000 (lago) = **£ 3.713.344**

Solaio laterocemento: £ 2.424.730 (stabilimento) + £ 2.424.730 (lago) = **£ 4.849.460**

Impermeabilizzazione: £ 377.910 (stabilimento) + £ 377.910 (lago) = **£ 755.820**

Tegole: £ 860.625 (stabilimento) + £ 1.070.660 (lago) = **£ 1.931.285**

Intonaco: £ 1.226.280 (stabilimento) + £ 1.195.200 (lago) = **£ 2.421.480**

Tinteggiatura: £ 185.235 (stabilimento) + £ 393.000 (lago) = **£ 578.235**

Impianto elettrico: £ 130.000 + £ 270.000 (stabilimento) **£ 400.000**

Infissi: £ 543.240 (**lago**)

Gronde: £ 93.800 (stabilimento) + £ 93.800 (lago) = **£ 187.600**

Pluviali: £ 95.200 (stabilimento) + £ 95.200 (lago) = **£ 190.400**

Soglie: £ 143.500 (stabilimento) + £ 672.000 (lago) = **£ 815.500**

Mattonelle per pavimenti e rivestimenti: 24 m^2 (pavimento) + 18 m^2 (rivestimento)
= $42 \text{ m}^2 \times \text{£}/\text{m}^2 10.000$ = **£ 420.000**

TOTALE Cabine di pompaggio: £ 22.030.517

LOGGIATO - GARAGE

Scavi per fondazioni: **£ 129.010**

CLS per struttura: **£ 3.026.150**

Ferro per struttura: **£ 761.719**

Vespaio: **£ 409.944**

Massetto: **£ 2.246.630**

Muratura: **£ 3.759.706**

Solaio: **£ 5.965.190**

Impermeabilizzazione: **£ 871.830**

Tegole: **£ 2.633.980**

Intonaco: **£ 3.326.160**

Tinteggiatura: **£ 510.240**

Gronde: **£ 186.200**

Pluviali: **£ 75.600**

Camino: **£ 600.000**

TOTALE Loggiato – garage: £ 24.502.359

CASA COLONICA E UFFICI

Scavi per fondazione e volume seminterrato: **£ 686.660** (seminterrato)

Muratura: £ 4.608.225 (seminterrato) + £ 3.403.360 (piano primo) = **£ 8.011.585**

Solaio: £ 9.337.020 (seminterrato) + £ 15.029.630 (piano primo) = **£ 24.366.650**

Impermeabilizzazione: £ 1.091.340 (seminterrato) + £ 1.756.710 (piano primo) = **£ 2.848.050**

Tegole: **£ 6.636.460** (piano primo)

Intonaco: £ 2.042.448 (seminterrato interno) + £ 390.720 (seminterrato esterno) = **£ 2.433.168**

Tinteggiatura: **£ 510.612** (seminterrato)

Impianto elettrico: **£ 1.108.100** (seminterrato)
Soglie: **£ 180.950** (seminterrato)
Mattonelle per pavimenti e rivestimenti: **£ 4.952.160** (seminterrato)
Infissi: **£ 841.897** (seminterrato)
Sanitari bagno: **£ 3.500.000** (seminterrato)
Acquaio cucina: **£ 250.000** (seminterrato)
Copertura pietre pareti seminterrato: **£ 2.327.400** (seminterrato)
Muretti in pietra esterno edificio: **£ 4.100.000**
Scala: **£ 3.800.000**
TOTALE Casa colonica e uffici: **£ 65.267.772**

FABBRICATO RICOVERO MACCHINE E DEPOSITO

Scavi per fondazione: **£ 340.148**
CLS per struttura: **£ 7.490.494**
Ferro per struttura: **£ 1.775.480**
Vespai: **£ 5.805.070**
Massetto: **£ 8.860.370**
Muratura: **£ 6.167.948**
Solaio: **£ 25.890.728**
Impermeabilizzazione: **£ 4.256.040**
TOTALE Fabbricato ricovero macchine e deposito: **£ 60.586.278**

TOTALE MIGLIORIE EXTRA COMPUTO £ 245.120.831

11. PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare pertinente alla società fallita, sulla

base della documentazione acquisita presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari
(**allegato 3**), risulta quanto di seguito si elenca:

TRASCRIZIONI

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di trascrizione del 02.04.2008, reg. part. 7971 reg. gen. 11707. Atto ricevuto dal Tribunale con sede in Cagliari (CA) il 30.01.2008 (rep. n. 9).

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI FUTURA IS
SCEIS DI FRANCA DESOGUS E C SNC E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE
RESPONSABILI DESOGUS FRANCA E CINUS MARCO

Contro: DESOGUS FRANCA, nata a Santadi (CA) il 03/01/1958, C.F.
DSGFNC58A43I182R

CINUS MARCO, nato a Germania (EE) il 27.12.1979, C.F.:
CNSMRC79T27Z112M

Note: La presente formalità viene presentata in rettifica di altra nota trascritta il
05.02.2008, ai numeri 3624/2450, in quanto per mero errore materiale nel quadro
“C” soggetti contro “soggetto n. 1” veniva indicato come Franco anziché l’esatto
Franca.

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota di trascrizione del 15.02.2008, reg. part. 3461 reg. gen. 5039. Atto ricevuto dal Tribunale con sede in Cagliari (CA) il 30.01.2008 (rep. n. 9/1).

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI FUTURA IS
SCEIS DI FRANCA DESOGUS E C SNC E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE
RESPONSABILI DESOGUS FRANCA E CINUS MARCO

Contro: DESOGUS FRANCA, nata a Santadi (CA) il 03/01/1958, C.F.

DSGFNC58A43I182R

CINUS MARCO, nato a Germania (EE) il 27.12.1979, C.F.:
CNSMRC79T27Z112M

Note: La presente formalità viene presentata in rettifica di altra nota trascritta il 05.02.2008, ai numeri 3624/2450, in quanto per mero errore materiale nel quadro “C” soggetti contro “soggetto n. 1” veniva indicato come Franco anziché l’esatto Franca.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione del 15.02.2002, reg. part. 7170, reg. gen. 5395. Atto ricevuto dal
UFFICIO DEL REGISTRO in Iglesias il 29.03.2001 rep. 27/17;

A favore di:

[REDACTED]

1/12 della proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3; 1/3 della proprietà
relativamente all’unità negoziale n. 8.

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/14 della proprietà relativamente all’unità

negoziale n. 1; 2/84 della proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3; 1/4 della
proprietà relativamente all’unità negoziale n. 4; 1/1 della proprietà relativamente
all’unità negoziale n. 6; 2/21 della proprietà relativamente all’unità negoziale n. 8.

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/14 della proprietà relativamente all’unità

negoziale n. 1; 2/84 della proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3; 1/4 della
proprietà relativamente all’unità negoziale n. 7; 2/21 della proprietà relativamente
all’unità negoziale n. 8.

[REDACTED] per la quota di 1/14 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; 2/84 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3; 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 5; 2/21 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 8.

[REDACTED] per la quota di 1/14 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; 2/84 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3; 2/21 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 8.

[REDACTED] per la quota di 1/14 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; 2/84 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3; 2/21 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 8.

[REDACTED] per la quota di 1/14 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; 2/84 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3; 2/21 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 8.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2; 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3; 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4; 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 5; 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 6; 1/4 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 7; 1/1 della proprietà relativamente all'unità negoziale n. 8.

Relativamente ai seguenti immobili sito nel Comune di SANTADI:

Unità negoziale n. 1

- immobile sito in Via Garibaldi, censito al N.C.T. al foglio 17, part. 413 di consistenza 120 mq

catasto: fabbricati - natura: bene futuro

Unità negoziale n. 2

(omissis).

Unità negoziale n. 3

- terreno censito al N.C.T. al foglio 4, part. 142 di consistenza 1.96.35 ha

catasto: terreni

- terreno censito al N.C.T. al foglio 7, part. 15 di consistenza 100.22.30 ha

catasto: terreni

- terreno censito al N.C.T. al foglio 9, part. 42 di consistenza 71.05.85 ha

catasto: terreni

- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 681 di consistenza 2.87.00 ha

catasto: terreni

- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 145 di consistenza 0.00.65 ha

catasto: terreni

- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 268 di consistenza 0.98.40 ha

catasto: terreni

- terreno censito al N.C.T. al foglio 4, part. 127 di consistenza 1.93.40 ha

catasto: terreni

Unità negoziale n. 4

(omissis).

Unità negoziale n. 5

(omissis).

Unità negoziale n. 6

(omissis).

Unità negoziale n. 7

(omissis).

Unità negoziale n. 8

- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 230 di consistenza 0.00.20 ha

catasto: terreni

- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 280 di consistenza 0.06.30 ha

catasto: terreni

- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 268 di consistenza 0.98.40 ha

catasto: terreni

- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 271 di consistenza 0.46.20 ha

catasto: terreni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 13.07.1995, reg. part. 12697 reg. gen. 18773. Atto ricevuto da Corte d'Appello con sede in Cagliari (CA) il 08.07.1995 (rep. n. 1505).

A favore di

[REDACTED]

per la quota di 1/1

Contro:

[REDACTED]

per la quota di 1/2

per la quota di 1/2

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 1, mappale 718.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 03.03.1995, reg. part. 3491 reg. gen. 5493. Atto ricevuto dal Dott. Ufficiale Giudiziario con sede in Cagliari (CA) il 09.02.1995 (rep. n. 268).

A favore di

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 2 ed 1/1 dell'unità negoziale 3

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 2 ed 1/1 dell'unità
negoziale 3

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 2

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

Unità negoziale 1

(omissis)

Unità negoziale 2

- terreno censito al N.C.T. al foglio 2, mappale 180, di ha 02.00.00.

Unità negoziale 3

- terreno censito al N.C.T. al foglio 1, mappale 718.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di trascrizione del 07.12.1993, reg. part. 19291 reg. gen. 27463. Atto ricevuto dal Dott. Ufficiale Giudiziario con sede in Cagliari (CA) il 26.11.1993 (rep. n. 2455).

A favore di:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1

Contro:

[redacted] per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 1
[redacted]

per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 1

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

Unità negoziale 1

- terreno censito al N.C.T. al foglio 2, mappale 180, di ha 02.00.00.
- terreno censito al N.C.T. al foglio 1, mappale 718.

Unità negoziale 2

(omissis)

Unità negoziale 3

(omissis)

CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DI BENI

Nota di trascrizione del 05.12.1991, reg. part. 19203 reg. gen. 27791. Atto ricevuto

A favore di: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Contro: [redacted]
[redacted]

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 2, mappale 180, di ha 02.40.00.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

Domanda di annotazione del 23.05.2008, reg. part. 2314 reg. gen. 18587.

Annotazione per annullamento per erronea acquisizione .

Atto ricevuto dal Tribunale con sede in Cagliari (CA) il 30.01.2008 (rep. n. 9).

A favore di: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

Contro:

Nota: Con la presente annotazione viene annullata per erronea acquisizione la trascrizione pubblicata in data 15.02.2008 ai numeri 5039/3461, in quanto nella sezione "A" formalità di riferimento veniva indicato 3624 anziché l'esatto.

COMPRAVENDITA

Nota di trascrizione del 24.06.1986, rep. 9919, racc.2324. reg. part. 9594 reg. gen. 12716. Atto ricevuto dal

il 10.06.86.

A favore di:

Contro:

Impera Rossi Antioca

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

- Terreno agricolo, attualmente pascolo cespugliato, in Località Sa Costa De Sa Turri, della superficie di ha 2.40.00.

Censito nel NCT: al foglio 2 mappale 180, seminativo, ha 2.40.00 – redditi £

84,00 e £ 60,00.

ACCETTAZIONE DI DONAZIONE

Nota di trascrizione del 03.05.1945, rep. 8010, vol. 5569. Atto ricevuto dal Dott.

[REDACTED]
[REDACTED] il 22.05.1945 (rep. N. 4383).

A favore di: [REDACTED]

(omissis)

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

[REDACTED] Terreno seminativo denominato SA BIGIA DE IS MEIS, Comune di
Santadi sezione A foglio 455 di are 91.20, corrente con strada provinciale
Sulcis, strada comunale per due lati, [REDACTED]
[REDACTED]

Nota: Il foglio effettivo è il n.1, solo per errore è stato indicato il 455. La
trascrizione in oggetto riguarda il mappale 718 del Comune di Nuxis. Il Comune di
Nuxis, nell'atto viene (per le residenze dei soggetti) indicato come frazione di
Santadi.

ISCRIZIONI

IPOTECA GIUDIZIALE

Nota di iscrizione del 22.06.1995, reg. part. 2340 reg. gen. 16582.

Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo .

Somma garantita: capitale lire 109.579.230; tasso annuo 18,75%; totale lire
220.000.000

Atto ricevuto dal Presidente del Tribunale con sede in Cagliari (CA) il 15.06.1995.

A favore di:

relativamente alla quota di 1/1 dell'unità negoziale 1 e 1/7 dell'unità negoziale 2 e 1/8 dell'unità negoziale 3

Contro:

alla quota di 1/1 dell'unità negoziale 1 e 1/7 dell'unità negoziale 2 e 1/8 dell'unità negoziale 3

Relativamente ai seguenti immobili siti nel Comune di Villaperuccio:

Unità negoziale 1:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 268
- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 271

Unità negoziale 2:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 7, part. 15/p, di superficie pari a 100.00.00 ha
- terreno censito al N.C.T. al foglio 4, part. 142, di superficie pari a 1.00.00 ha

Unità negoziale 3:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 5, part. 224

IPOTECA GIUDIZIALE

Nota di iscrizione del 02.06.1993, reg. part. 1957 reg. gen. 13538.

Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo .

Somma garantita: capitale lire 56.902.669; tasso annuo 19%; totale lire 85.000.000

Atto ricevuto dal Presidente del Tribunale con sede in Cagliari (CA) il 22.10.1992 (rep. n. 2552/92).

A favore di:

relativamente alla quota di 1/1 dell'unità negoziale 2 e 1/1 dell'unità

negoziale 3

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 dell'unità negoziale 2 e 1/1 dell'unità negoziale 3

(omissis)

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

Unità negoziale 1:

(omissis)

Unità negoziale 2:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 2, part. 180, di superficie pari a 2.00.00 ha

Unità negoziale 3:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 1, part. 718.

IPOTECA GIUDIZIALE

Nota di iscrizione del 21.04.1992, reg. part. 1318 reg. gen. 9841.

Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo .

Somma garantita: capitale lire 33.639.454; totale lire 70.000.000

Atto ricevuto dal Presidente del Tribunale con sede in Cagliari (CA) il 05.03.1992

(rep. n. 481).

A favore di:

[REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla quota di 1/1 dell'unità negoziale 1

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 dell'unità negoziale 1

(omissis)

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

Unità negoziale 1:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 2, part. 180, di superficie pari a 2.00.00 ha

IPOTECA GIUDIZIALE

Nota di iscrizione del 03.04.1992, reg. part. 1116 reg. gen. 8451.

Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo .

Somma garantita: capitale lire 12.785.661; tasso annuo 18%; totale lire 23.000.000

Atto ricevuto dal Presidente del Tribunale con sede in Cagliari (CA) il 28.01.1989.

A favore di:

relativamente alla quota di 1/1 dell'unità negoziale 3 e 1/1

dell'unità negoziale 4

Contro:

relativamente alla quota di 1/2 dell'unità negoziale 3 e 1/1

dell'unità negoziale 4

(omissis)

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

Unità negoziale 1:

(omissis)

Unità negoziale 2:

(omissis)

Unità negoziale 3:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 2, part. 180, di superficie pari a 2.00.00 ha

Unità negoziale 4:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 1, part. 718.

IPOTECA GIUDIZIALE

Nota di iscrizione del 25.03.1992, reg. part. 1008 reg. gen. 7777.

Ipoteca derivante da Decreto Ingiuntivo .

Somma garantita: capitale lire 33.639.454; totale lire 70.000.000

Atto ricevuto dal Presidente del Tribunale con sede in Cagliari (CA) il 05.03.1992, rep. 481.

A favore di:

relativamente alla quota di 1/1 dell'unità negoziale 2

Contro:

relativamente alla quota di 1/2 dell'unità negoziale 2

(omissis)

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

Unità negoziale 1:

(omissis)

Unità negoziale 2:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 1, part. 718.

IPOTECA IN RIPETIZIONE

Nota di iscrizione del 01.08.1989, reg. part. 2052 reg. gen. 20582.

Ipoteca derivante da apertura di mutuo per la somma di lire 100.000.000.

Somma garantita: capitale lire 100.000.000; tasso annuo 7,60 %; durata del mutuo: 10 anni; (somma ipotecata lire 250.000.000)

Atto ricevuto dal

A favore di:

Contro:

(omissis)

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 1, part. 718 di superficie 45.60 are.

Nota: La presente in ripetizione di quella iscritta in data 14.07.1989 a casella 18378 art. 1797 in quanto per mero errore materiale l'immobile oggetto di ipoteca è stato indicato col foglio 455, anziché col foglio 1, che è quello esatto.

IPOTECA

Nota di iscrizione del 14.07.1989, reg. part. 1797 reg. gen. 18378.

Ipoteca derivante da apertura di mutuo per la somma di lire 100.000.000.

Somma garantita: capitale lire 100.000.000; tasso annuo 7,60 %; durata del mutuo: 10 anni; (somma ipotecata lire 250.000.000)

Atto ricevuto dal

A favore di

Contro:

(omissis)

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 455, part. 718 di superficie 45.60 are.

IPOTECA

Nota di iscrizione del 29.12.1988, reg. part. 3940 reg. gen. 30235.

Ipoteca derivante da apertura di credito per la somma di lire 30.000.000.

Somma garantita: capitale lire 60.000.000; tasso annuo 18,25 %;

Atto ricevuto dal

(rep. n. 13412).

A favore di:

Contro:

Relativamente al seguente immobile sito nel Comune di Nuxis:

- terreno censito al N.C.T. al foglio 2, part. 180 di superficie 2.40.00 ha.

12. SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI AL VENTENNIO

Dalle indagini effettuate presso L'Agenzia del Territorio di Cagliari catasto **(allegato 2)** e conservatoria **(allegato 3)** risultano al ventennio le seguenti variazioni catastali:

L'impianto per acquacoltura a Villaperuccio

L'impianto è stato edificato su terreni censiti al foglio B/3 mappali 139, 140, 144 e 145 che hanno avuto origine dal frazionamento n. 1009 del 26.06.2001. Dei mappali elencati, i nn. 139, 140 derivano dal frazionamento del 104 (ex 55A) e i nn. 144 e 145 dal frazionamento del 107.

Il frazionamento n.1009 del 26.06.2001 è stato recepito dal catasto ma con riserva in quanto non conforme all'art.1, comma 8 del D. del Ministero delle Finanze n. 701/94, ovvero manca la firma del proprietario.

In catasto le particelle 139 e 140 sono intestate a le
particelle 144, 145 sono intestate a

Nella Concessione Edilizia sono riportati i mappali 55A e 107 parte.

Nota: Il [redacted] dichiara che il mappale 144 è stato ceduto al [redacted] con scrittura privata.

Casa indipendente a Nuxis (N.C.E.U. foglio 1 mappale 718)

La casa censita al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 718 (cat. A7) è edificata su terreno al N.C.T. al foglio 1 mappale 718.

- Con voltura n.3071.1/1982 dell'atto di compravendita (trascrizione del 13.10.1981 reg.part. 21819 reg. gen. 18154) Rogante Notaio [redacted] con sede in Iglesias, il terreno censito al N.C.T. al foglio 1 mappale 718 di m² 4.560, passa dalla [redacted] – [redacted]
(Nel terreno è presente un fabbricato rurale non accatastato C.E. n. 85/78).
- Con frazionamento n.1523. 1/1981 in atti dal 24.09.1994, ha origine il terreno censito al foglio 1 mappale 718 dal terreno censito al N.C.T. al foglio 1 mappale 455

Terreno censito al foglio 2 particella 180

- Con voltura n. 6152.1/1986 dell'atto di compravendita (trascrizione del 24.06.86 reg.part. 12716 reg. gen. 9594) Rogante Notaio [redacted] con sede in Teulada, il terreno censito al N.C.T. al foglio 2 mappale 180 di ha 2.40.00, passa dalla [redacted]
(07.02.56), in comunione dei beni con la [redacted] (proprietà per ½).

Terreni in Comune di Santadi (Villaperuccio)

1/14 di proprietà

-
-
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio 17 particella 413 (bene futuro). In questo terreno è stata costruita una casa (Via Garibaldi 2), successivamente sopraelevata.

2/84 di proprietà

- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B4 particella 142
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B7 particella 15
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B9 particella 42
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 681
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 268
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B4 particella 127

2/21 di proprietà

- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 230
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 280
- terreno agricolo censito al N.C.T. al foglio B5 particella 271

Con atto per causa di morte (trascrizione del 29.03.2001 reg. part. 5395 reg. gen. 71170) – successione testamentaria, [REDACTED] con sede in Carbonia (n. rep. 22071 – racc. 8401)), gli immobili elencati, passano dalla [REDACTED] [REDACTED] per le quote indicate per ciascun immobile. Si precisa che il testamento (**allegato 3**) non riporta gli estremi catastali bensì i confini.

13. STIMA DEI BENI VENDUTI NEI CINQUE ANNI PRECEDENTI LA

DATA DEL FALLIMENTO

Non risultano beni venduti nei cinque anni precedenti la data del fallimento.

14. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 18 febbraio 2009

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alessandra Boi