
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino nell'Esecuzione Immobiliare 17/2017 del R.G.E.

promossa da:

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Codice fiscale: 01564560900

Sede Cagliari

contro

XXX XXXXXX XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino

Giovanni Battista Lupino




INCARICO

All'udienza del 18/10/2023 il sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino, con studio in Via Claudio Fermi, 50/a - 07100 - Sassari (SS), email gblupino@gmail.com, PEC g.lupino@epap.conafpec.it, Tel. 079 276950, Fax 079 276950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2023 accettava l'incarico mediante deposito nel PCT del verbale di giuramento telematico.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Nulvi (SS) - Località Culumbos – Fg. 11/P.IIa 99
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Nulvi (SS) - Località Riu Alinos – Fg. 11/P.IIa 221
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo ubicato a Nulvi (SS) - Località Riu Alinos – Fg. 11/P.IIa 223
- **Bene N° 4** - Terreno agricolo ubicato a Nulvi (SS) - Località Riu Alinos – Fg. 11/P.IIa 225
- **Bene N° 5** - Scuderia con fienile ubicata a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 191
- **Bene N° 6** - Centro ippoterapia/Stalla ubicata a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 195 sub 1
- **Bene N° 7** - Ovile e locale per mungitura di ovini ubicato a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 222
- **Bene N° 8** - Fabbricato adibito a ristoro agrituristico ubicato a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 224
- **Bene N° 9** - Fabbricato adibito ad alloggi agrituristici ubicato a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 226

Attualmente il Bene n. 6 è censito diversamente, ovvero:

- **Bene N° 6** - Fabbr. Agricolo/ovile ubicato a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 195 sub 2

così dal 26/02/2019 per effetto della Variazione del 25/02/2019, Pratica n. SS0013983, in atti dal 26/02/2019 - cambio di destinazione da stalla a fabbricato agricolo (n. 2785.1/2019).

Variazione successiva all'iscrizione dell'ipoteca e alla certificazione notarile versata in atti.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto dello stato attuale dei suddetti beni e della loro connessione funzionale si è ritenuto conveniente formare un unico lotto costituito da tutte le nove unità immobiliari pignorate.

Pertanto, si propone in vendita il seguente:

LOTTO UNICO

composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo ubicato a Nulvi (SS) - Località Culumbos – Fg. 11/P.IIa 99
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Nulvi (SS) - Località Riu Alinos – Fg. 11/P.IIa 221
- **Bene N° 3** - Terreno agricolo ubicato a Nulvi (SS) - Località Riu Alinos – Fg. 11/P.IIa 223
- **Bene N° 4** - Terreno agricolo ubicato a Nulvi (SS) - Località Riu Alinos – Fg. 11/P.IIa 225
- **Bene N° 5** - Scuderia con fienile ubicata a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 191
- **Bene N° 6** - Fabbr. Agricolo/ovile ubicato a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 195 sub 2
- **Bene N° 7** - Ovile e locale per mungitura di ovini ubicato a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 222
- **Bene N° 8** - Fabbricato adibito a ristoro agrituristico ubicato a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 224
- **Bene N° 9** - Fabbricato adibito ad alloggi agrituristici ubicato a Nulvi (SS) – Riu Alinos - Fg. 11/P.IIa 226



DESCRIZIONE

Fondo rustico con fabbricati rurali in parte destinati ad attività zootecniche di allevamento di ovini da latte, in parte ad attività equestri a scopo terapeutico e di formazione ed in parte alle attività agrituristiche di alloggio e ristoro, il tutto ubicato in agro di Nulvi, località "Riu Alinos" e "Culumbos", a lato della strada provinciale S.P. 17 - "Nulvi-Tergu", da cui si accede al fondo all'altezza del Km 7,140 circa. I terreni si trovano in un altopiano situato a circa 530-560 m s.l.m. con moderate pendenze verso il *Rio Alinos* da cui deriva il nome di questi luoghi. Risultano dotati di buona fertilità e esposizione in relazione alle colture normalmente praticate, essenzialmente foraggiere annuali o poliennali. Sono delimitati da siepi, reti metalliche e muri a secco. Risultano, dunque, ben distinguibili dai terreni confinanti di proprietà di terzi. L'estensione catastale dei terreni è di 16.42.72 ettari, con una SAU che si stima intorno ai 16 ettari.

I fabbricati presenti nel fondo sono sei: un ovile di circa 247 mq, un locale attrezzato per la mungitura meccanica di circa 83 mq, un capannone per le attività equestri di circa 535 mq, attualmente usato però come ovile, una scuderia di circa 218 mq con annessi fienile di circa 52 mq e porticato di circa 141 mq, una struttura per ospitalità agrituristica di circa 122 mq formata da un edificio con cinque stanze da letto ognuna dotata di ingresso autonomo dall'esterno e di un bagno esclusivo, uno dei quali per disabili, e da un locale di circa 244 mq destinato al servizio di ristorazione. Sono presenti, inoltre, una piccola "pinnetta" di circa 28 mq con pareti in pietrame a secco e a funzione perlopiù decorativa dell'area a verde a ridosso dell'agriturismo e un piccolo bagno esterno di 4,50 mq adiacente al ristorante agrituristico. Tutti i fabbricati si presentano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e sono collegati tra di loro mediante brevi piste intrapoderali in terra battuta in buone condizioni di percorribilità con auto. Sono forniti di titoli edilizi ad eccezione del bagno esterno, ma alcuni di essi presentano alcune difformità che, comunque, dovrebbero risultare sanabili. I fabbricati sono forniti di corrente elettrica, illuminazione interna ed esterna e di acqua di pozzo. I relativi scarichi fognari avvengono in fosse Imhoff.

Il Comune di Nulvi è un antico centro agropastorale della regione storico geografica dell'Anglona, territorio nella Sardegna Nord occidentale che si affaccia sul Golfo dell'Asinara. Si trova a circa 20 Km e 20 minuti di auto da Castelsardo, rinomato borgo medioevale a vocazione turistico balneare, e a circa 25 Km e 20 minuti dal capoluogo di Provincia, Sassari, raggiungibile tramite servizio di trasporto pubblico. Dista circa 45 Km e 50 minuti di auto dal porto commerciale e passeggeri di Porto Torres e circa 60 Km e un'ora di auto dall'aeroporto di Alghero-Fertilia.

Il territorio comunale si caratterizza per l'elevata concentrazione di Nuraghi e per la presenza di pregevoli elementi paesaggistici e naturalistico ambientali. A Nulvi opera la Latteria Cooperativa San Pasquale, specializzata in produzione di formaggi ovini.

La vendita del fondo non risulta soggetta a IVA.

Sono stati effettuati due sopralluoghi, uno il giorno 14/12/2023 e l'altro il giorno 24/01/2024, sempre con la collaborazione dell'IVG e la piena disponibilità di uno dei comproprietari, il quale ha autorizzato e agevolato l'accesso ai terreni e ai fabbricati. Non è stato quindi necessario effettuare accessi forzosi. Si allegano i due verbali di sopralluogo (All. 1) e le fotografie rappresentative degli immobili ispezionati (All. 2), scattate in occasione dei due sopralluoghi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è apparsa formalmente completa, ma sfornita di mappe censuarie.

Il creditore precedente ha versato in atti una "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE (ART. 567 CPC) a firma del Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna. Questa certificazione notarile è aggiornata a tutto il giorno 8 Febbraio 2017.

La suddetta documentazione ex art. 567 cpc è stata integrata dal sottoscritto con i seguenti ulteriori documenti: ispezioni ipotecarie aggiornate (Allegato 3); visure catastali, estratto di mappa dei terreni e planimetrie catastali dei fabbricati (Allegato 4); copia dell'atto di provenienza ultraventennale (allegato 5).



PRECISAZIONI

I dati sulla titolarità, provenienza ventennale, cronistoria catastale delle particelle pignorate e formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla Certificazione notarile prodotta dal creditore precedente e dalle ispezioni ipotecarie acquisite dal sottoscritto.

Gli identificativi catastali attuali dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad eccezione del già evidenziato Bene n. 6, che non è più identificato come Particella 195 subalterno 1 del Foglio 11, bensì come Particella 195 **subalterno 2** del Foglio 11 per effetto della soppressione del subalterno 1, variazione catastale avvenuta il 25/02/2019.

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione risultano appartenere ai seguenti esecutati:

- Xxx xxxxxx xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
- Xxxxxx xxxxx xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Xxx xxxxxx xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
- Xxxxxx xxxxx xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

CONFINI

Riferendosi all'intero lotto e non alle singole particelle: confine Nord: particelle 6 e 10 del Foglio 11, di altra proprietà; Confine Ovest: S.P. 17 "Nulvi-Tergu"; Confine Est: particelle 10, 26 e 20 del Foglio 11, di altra proprietà; Confine Sud: particelle 246 e 33 del Foglio 11, di altra proprietà.

CONSISTENZA

TERRENI AGRICOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	54.295,00mq	54.295,00mq	1,00	54.295,00mq
Terreno agricolo	77.135,00 mq	77.135,00 mq	1,00	77.135,00 mq
Terreno agricolo	2.230 mq	2.230 mq	1,00	2.230 mq
Terreno agricolo	30.612,00 mq	30.612,00 mq	1,00	30.612,00 mq
Totale superficie convenzionale:				164.272,00 mq

Si precisa che la superficie dei terreni è stata ripresa dalle visure catastali. Si tratta, quindi, di una superficie nominale non misurata topograficamente dal sottoscritto.

FABBRICATI

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie esterna Lorda	Coefficiente di ragguglio	Sup. Convenzionale Vendibile	Altezza	Piano
Centro di ippoterapia	512,00 mq	535,00 mq	1	535,00 mq	4,10	T
Scuderia	180,00 mq	218,00 mq	1	218,00 mq	3,75	T
Fienile	45,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	4,30	T
Porticato	141,00 mq	141,00 mq	0,13	18,00 mq	3,85	T
Ovile	233,00 mq	247,00 mq	1	247,00 mq	5,00	T
Locale mungitura	69,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,55	T
Locale motori	6,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,20	T
Paddock	210,00 mq	210,00 mq	0,10	21,00 mq	-	T
Casa con alloggi	98,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	2,70	T



Porticato	74,00 mq	74,00 mq	0,160	12,00 mq	2,30	T
Struttura di ristoro	210,00 mq	244,00mq	1	244,00 mq	3,20	T
Veranda chiusa	113,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,70	T
Magazzino	12,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,70	T
Totale superficie convenzionale vendibile (SCV):				1.700,00 mq		
Superficie convenzionale vendibile (SCV) in c.t.:				1.700,00 mq		

Le misure sono state arrotondate al metro quadrato inferiore o superiore.

La superficie esterna lorda comprende lo spessore delle murature perimetrali.

Per la determinazione della consistenza si è utilizzato il criterio stabilito dalla normativa catastale (D.P.R. n. 138/98). Quindi:

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente superficie dei balconi, per le terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.

Si precisa che ai fini della stima le superfici pavimentate del paddock e dei porticati sono state ragguagliate rispetto al relativo fabbricato principale, rispettivamente all'ovile con sala mungitura, alla scuderia e agli alloggi agrituristici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per risalire ai titoli di provenienza delle attuali particelle pignorate risulta utile evidenziare che:

1. la particella **191** del Foglio 11, area di enti urbani e promiscui dal 16/05/2001, risulta derivata dalla particella 23 del Foglio 11, quest'ultima tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, per tipo mappale del 08/06/2000 protocollo 120571.
2. La particella **195** del Foglio 11, area di enti urbani e promiscui dal 03/12/2001, risulta derivata dalla particella 190 del Foglio 11 per tipo mappale del 03/12/2001 protocollo n. 157244; la particella 190 era derivata dalla particella 23 del Foglio 11, quest'ultima tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, per tipo mappale del 08/06/2000 protocollo 120571;
3. La particella **222** del Foglio 11, area di enti urbani e promiscui dal 08/07/2005, risulta derivata dalla particella 194 del Foglio 11 per tipo mappale del 08/07/2005 protocollo n. SS0124060; la particella 194 era derivata dalla particella 23 del Foglio 11, quest'ultima tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, per tipo mappale del 08/06/2000 protocollo 120571;
4. La particella **224** del Foglio 11, area di enti urbani e promiscui dal 08/07/2005, risulta derivata dalla particella 24 del Foglio 11, quest'ultima tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, per tipo mappale del 08/07/2005 protocollo n. SS0124060;
5. La particella **226** del Foglio 11, area di enti urbani e promiscui dal 08/07/2005, risulta derivata dalla particella 25 del Foglio 11, quest'ultima tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, per tipo mappale del 08/07/2005 protocollo n. SS0124060;
6. Il mappale 216 del Foglio 11 che risulta soppresso dal 24/10/2006 e unito al mappale 221, risultava così distinto per variazione del 14/04/1998, protocollo 165914, era derivato dal mappale 194, quest'ultimo era a sua volta derivato dal mappale 190 per tipo mappale del 03/12/2001 protocollo 157244; la particella 190 era derivata per tipo mappale del 08/06/2000 protocollo 120571 dalla particella 23, tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985.



DATI CATASTALI

TERRENI AGRICOLI

Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	99	AA	SEMINATIVO	2	04.64.09	239,68 €	95,87 €	-
11	99	AB	PASCOLO ARB	1	00.78.36	12,14 €	12,14 €	-
11	221	AA	SEMINATIVO	2	06.79.09	350,72 €	140,29 €	-
11	221	AB	PASCOLO	2	00.92.26	14,29 €	16,68 €	-
11	223	AA	SEMINATIVO	2	00.09.05	4,67 €	1,87 €	-
11	223	AB	PASCOLO	3	00.13.25	1,71 €	2,05 €	-
11	225	AA	SEMINATIVO	2	03.04.84	157,44 €	62,97 €	-
11	225	AB	PASCOLO	2	00.01.28	0,20 €	0,23 €	-

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la forma reale e la geometria catastale del lotto.

Gli intestatari catastali corrispondono ai nominativi riportati negli atti della Conservatoria.

FABBRICATI

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
11	191			D10				1.644,00 €	T
11	195	2		D10				1.284,00 €	T
11	222			D10				1.014,00 €	T
11	224			D10				1.956,00 €	T
11	226			D10				948,00 €	T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra stato attuale e stato rappresentato nelle planimetrie catastali solo per quanto riguarda l'ovile e il locale per la mungitura (particella 222), mentre non sussiste corrispondenza per tutti gli altri fabbricati. In particolare:

- la scuderia è raffigurata con un box in meno nell'ala ovest;
- il centro di ippoterapia e formazione è indicato come ovile in base all'uso attuale, ma non è stato effettuato il necessario cambio di destinazione d'uso dal punto di vista edilizio;
- il fabbricato destinato a servizi di ristorazione presenta una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza dei locali adiacenti alla cucina, adibiti a spogliatoio e bagno del personale e dispensa; la veranda, inoltre, è raffigurata come una struttura aperta su tre lati, mentre in realtà è chiusa nel lato est con una parete in muratura, è chiusa con vetrate nei lati nord e ovest ed è stata in parte trasformata in magazzino in muratura nel lato ovest;
- il fabbricato destinato ad alloggi è rappresentato senza la porzione di tettoia realizzata nel lato corto a nord.

Le irregolarità dovranno essere sanate mediante la presentazione di diverse pratiche DOCFA per ciascun fabbricato oggetto di variazione e anche di un Tipo mappale per quanto riguarda la porzione nord di tettoia adiacente gli alloggi. Per quanto riguarda la scuderia e i fabbricati agrituristici gli aggiornamenti degli atti catastali dovranno essere effettuati dopo le regolarizzazioni edilizio - urbanistiche, mentre per il centro di ippoterapia sarà sufficiente la sola regolarizzazione edilizia ove si decidesse di mantenere l'uso come ovile. Se, invece, si volesse ancora utilizzare come centro di ippoterapia e formazione attualmente autorizzata dal punto di vista edilizio dovrà prevedersi anche in questo caso una pratica DOCFA di variazione.

Il costo previsto per queste regolarizzazioni è stimato indicativamente in 4.000,00 € tra oneri tecnico professionali e tributi catastali.

Gli intestatari catastali corrispondono ai nominativi riportati negli atti della Conservatoria.

PATTI

Dalla Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. versata in atti non si rileva l'esistenza di patti.



STATO CONSERVATIVO

I terreni sono coltivati e appaiono in buone condizioni agronomiche.

Dai sopralluoghi effettuati il 13/12/2023 e il 24/01/2024 si è potuto sommariamente desumere che i fabbricati si trovano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione in relazione agli usi cui sono destinati. Sono stati comunque rilevati alcuni inestetismi, come segni di pittura esfoliata nelle facciate esterne e pareti interne sporche nei fabbricati ad uso zootecnico.

Gli impianti idrico-sanitari e elettrici dei fabbricati sono tutti funzionanti. Risultano realizzati a norma, ma si ritiene necessario effettuare la revisione periodica. Nei fabbricati adibiti all'uso agrituristico sono presenti condizionatori fissi del tipo a split collegati ad unità esterne. Risultano funzionanti, ma sprovvisti del libretto di manutenzione. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante scaldabagni elettrici in condizioni ritenute appena sufficienti.

PARTI COMUNI

Non risultano esistenti parti comuni ad eccezione delle opere e delle siepi di confine con i terreni di terzi estranei alla procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Fra gli atti di causa non si rinvenivano documenti che evidenzino l'istituzione di servitù a favore e contro e l'esistenza di censi e livelli. Dall'esame del provvedimento formale di accertamento ed inventario di terre civiche del Comune di Nulvi, aggiornato al 23 novembre 2020 (BURAS 17, Anno 59, 25 maggio 2007), non risultano esistenti usi civici sugli immobili oggetto del pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un fondo rustico di circa 16 ettari di SAU (Superficie Agricola Utilizzata, ovvero somma delle superfici destinate alla produzione agricola), ubicato a circa 545 m s.l.m., a giacitura ondulata, con medie pendenze, circa il 10 % nelle particelle 221, 223 e 225 e circa il 15% nella particella 99. I terreni sono esposti a est ad eccezione del terreno di cui alla particella 99 che è invece esposto a ovest. Secondo la documentazione cartografica consultabile nel sito istituzionale della Regione Sardegna si tratta di terreni formati da suoli derivati da substrato di Andesiti e Andesiti basaltiche, mediamente profondi, a tessitura da franco argillosa ad argillosa, a medio bassa permeabilità e di buona fertilità, destinati abitualmente a seminativi non irrigui (codice uso del suolo 2111) per la costituzione di erbai annuali e prati da sfalcio e da pascolo. Sono, dunque, terreni destinati a un uso tipicamente foraggero-zootecnico.

I terreni sono ubicati in zona designata svantaggiata ai sensi della Direttiva CEE/75/268 del 28 aprile 1975. Nella zonizzazione del PSR sono inclusi in zona D definita come area rurale con problemi complessivi di sviluppo. I terreni non risultano compresi in zone SIC, ZPS e ZVN.

I terreni sono attualmente utilizzati per l'allevamento estensivo di ovini da latte e di pochi cavalli da equitazione, coerentemente con le loro caratteristiche agronomiche e strutturali.

Nel terreno, come già detto, sono presenti sei fabbricati.

1) Capannone attualmente usato come ovile, ma ancora con destinazione d'uso di centro di ippoterapia e attività di formazione equestre in maneggio coperto

È costituito da un corpo unico di forma rettangolare di dimensioni in pianta di 15,20 m x 35,20 m, ovvero di circa 535,00 mq di superficie lorda. Internamente è suddiviso in un maneggio coperto di circa 481,00 mq e in due spogliatoi di circa 12,35 mq inclusi i bagni esclusivi di circa 3,25 mq ciascuno. L'altezza media del fabbricato è di circa 4,10 m.

Dalla relazione tecnica rinvenuta nel fascicolo della pratica edilizia archiviata nel Comune di Nulvi si rileva che il capannone risulta realizzato con una struttura portante verticale in pilastri di acciaio zincato in profilato IPE 2 ancorati alla base mediante piastra saldata con quattro tirafondi annegati nel getto del cordolo di fondazione in CLS 50 cm x 50 cm.

Le tamponature sono realizzate con una muratura in blocchi di cls di spessore 20 cm. Non assolvono ad alcuna funzione statica.



La copertura è a due falde realizzate da capriate in profilato di acciaio del tipo IPE 2 di luce pari a 15 metri, bullonate ai pilastri tramite piastre, arcarecci in acciaio e manto in lastre ondulate in fibrocemento verosimilmente privo di amianto (l'edificio è stato realizzato dopo la messa al bando della commercializzazione della cosiddetta eternit).

All'interno del capannone è presente un maneggio, ora utilizzato come ovile, con pavimentazione costituita da uno strato di terra e paglia. Le pareti interne ed esterne sono intonacate con malta di calce. Sono anche presenti due spogliatoi con i rispettivi antibagno e bagno con vaso, lavabo, piatto doccia e maniglione per disabili a lato del wc. I pavimenti degli spogliatoi e dei bagni sono realizzati in gres porcellanato; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche fino a 2 m di altezza.

Le porte esterne sono realizzate in ferro zincato, mentre le porte interne e le finestre appaiono realizzate in alluminio.

L'edificio è fornito di impianto idrico, fognario e elettrico. L'impianto elettrico è funzionante, ma non si hanno informazioni sul suo attuale stato di sicurezza e di conformità alla regola dell'arte, non essendosi rinvenute certificazioni di manutenzione. Necessita pertanto del controllo periodico di revisione. Esiste la dichiarazione di conformità dell'epoca di realizzazione.

I reflui dei bagni risultano convogliati in una fossa Imhoff tramite tubazione interrata in PVC.

Il fabbricato, come già detto, è attualmente usato come ovile, difformemente dalla sua ultima destinazione edilizia approvata.

2) Scuderia

È costituita da un corpo di fabbrica a forma di U rovesciata (□) di circa 218,00 mq lordi, con circa 141,00 mq di porticato e un fienile di circa 52,00 mq lordi. La scuderia è formata da tre box per fattrici di circa 12,00 mq netti ciascuno, 11 box per puledri di circa 10,5 mq netti ciascuno, un box per puledri di circa 9,75 mq netti e un box per la selleria di circa 8,40 mq netti. Il porticato racchiude un maneggio all'aperto in terra battuta privo attualmente di adeguate manutenzioni.

Dalla relazione tecnica rinvenuta nel fascicolo della pratica edilizia archiviata presso il Comune di Nulvi si rileva che la struttura portante della scuderia risulta realizzata con muratura in blocchi di cls spessore 0,30 su fondazioni continue in cls armato isolate con guaina bituminosa. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in ferro, legno e vetro. I divisori dei box sono realizzati in blocchi di cls di spessore 0,20 fino ad una altezza di 2,50 m da terra. Il solaio è realizzato in travetti prefabbricati di c.a. e pignatte con sovrastante caldana, copertura con manto di tegole di cemento tipo "portoghesi" su strato impermeabilizzato. Ogni box è aerato e dotato di abbeveratoio e mangiatoia. La pavimentazione dei box è realizzata in cls ed è ricoperta di terra e paglia ad eccezione del locale destinato a selleria. Le pareti interne ed esterne sono intonacate con malta di calce e tinteggiate. Sono presenti impianti elettrico, idrico e fognario. L'impianto elettrico è funzionante, ma non si hanno informazioni sul suo attuale stato di sicurezza e di conformità alla regola dell'arte, non essendosi rinvenute certificazioni di manutenzione. Necessita pertanto del controllo periodico di revisione. Esiste la dichiarazione di conformità dell'epoca di realizzazione.

3) Ovile

È costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare di dimensioni in pianta di circa 24,20 m x 10,20 m per un totale di circa 247,00 mq. Dalla relazione tecnica rinvenuta nel fascicolo della pratica edilizia presentata al Comune di Nulvi si rileva che la struttura portante del fabbricato risulta realizzata in ferro, con muratura in blocchi di cls spessore 0,30, ancorate su fondazioni continue in cls armato di sezione 50 x 60 cm. La copertura è a due falde di tipo prefabbricato, con pendenza di circa il 20% e sovrastante manto di copertura in fibrocemento verosimilmente privo di amianto (l'edificio è stato realizzato dopo la messa al bando della commercializzazione della cosiddetta eternit). Risulta costituita da travi primarie in acciaio tipo 1, laminate a caldo, tipo IPE 240, con travi secondarie (arcarecci) in acciaio tipo 1, realizzate in lamiera piegata a freddo avente sezione a forma di omega. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento e ricoperta di terra e paglia. Le pareti interne ed esterne sono intonacate con malta di calce e tinteggiate.



Fabbricato attrezzato per la mungitura meccanica degli ovini

È costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare di dimensioni in pianta di circa 15,80 m x 5,25 m per un totale di circa 83,00 mq. Dalla relazione tecnica rinvenuta nel fascicolo della pratica edilizia archiviata presso il Comune di Nulvi si rileva che la struttura portante di questo edificio risulta realizzata con muratura in blocchi di cls spessore 0,30 su fondazioni continue in cls armato. La copertura è costituita da un solaio in travetti prefabbricati in c.a e pignatte con sovrastante caldana e manto di tegole curve. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres ceramico su massetto e sottostante vespaio. Le pareti interne ed esterne della sala mungitura, della sala latte, dell'antibagno e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica bianca lavabile fino a un'altezza di 2 m dal pavimento, mentre oltre i 2 m sono intonacate in malta di calce e tinteggiate. Le pareti del locale motori sono intonacate con malta di calce e tinteggiate. Le rastrelliere autocatturanti e i cancelli sono realizzati in acciaio zincato. Gli infissi interni ed esterni appaiono in alluminio.

4) Paddock

Recinto di circa 210 mq ubicato tra l'ovile e il fabbricato destinato alle operazioni di mungitura. È pavimentato in battuto di cemento e delimitato da muri in blocchi di cls alti circa 1,5 m. Possiede due accessi chiusi da cancelli in ferro.

5) Fabbricato destinato ad alloggi per turisti

È costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare di dimensioni in pianta di circa 21,80 m x 5,60 (circa 122,00 mq). All'interno sono presenti cinque stanze da letto con bagno esclusivo. Quattro di esse hanno una superficie di circa 16,40 mq con bagno di circa 3,20 mq, mentre una ha una superficie di circa 15,60 mq e un bagno di circa 4,00 mq dedicato ai disabili.

Dalla relazione tecnica rinvenuta nel fascicolo della pratica edilizia presentata al Comune di Nulvi si rileva che il fabbricato ha una struttura portante che risulta realizzata con muratura in blocchi di cls spessore 0,30 su fondazioni continue in cls armato. Il solaio risulta realizzato in struttura mista di c.a e laterizi forati con pignatte. Il tetto è realizzato con grossa e piccola orditura in legno con sovrastante manto di copertura composto da tegole curve. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres ceramico su massetto e sottostante vespaio. Le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile con malta di calce e tinteggiate. I bagni sono rivestiti con piastrelle ceramiche fino a 2 m di altezza. In ciascun bagno sono presenti un vaso, bidet, lavabo e box doccia. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno e vetro. Altezza interna: 2,70 m. All'esterno è presente una veranda aperta su due lati con altezza media di 2,45 m. La struttura della veranda è in legno, con pilastri e tavola tura coperta da un manto di tegole. Il piano di calpestio sotto la veranda è pavimentato con piastrelle in gres o cemento.

L'impianto elettrico all'apparenza sembra a norma. È comunque necessaria la verifica periodica. È realizzato sottotraccia con scatole delle prese elettriche e degli interruttori incassate nelle pareti. È presente impianto antenna TV con parabola. L'impianto idrico sanitario e fognario risulta collegato a una fossa imhoff. L'acqua calda è prodotta da scaldabagni elettrici. Sono presenti impianti di riscaldamento e di raffrescamento dell'aria tipo split con unità esterne, sforniti di libretti di uso e manutenzione.

6) Fabbricato destinato a ristorante agriturismo

È costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare di dimensioni in pianta di circa 15 m x 25,85 m compreso l'ingombro della veranda chiusa. All'interno sono presenti una sala da pranzo, una cucina, una dispensa, un bagno per il personale, tre bagni con i rispettivi antibagno per gli ospiti, uno per le donne, uno per gli uomini e uno riservato ai disabili con una rampa di accesso all'antibagno. Questa parte misura circa 243,65 mq. Lungo due lati del fabbricato è presente una veranda chiusa con vetrate di circa 125,00 mq. Adiacente alla veranda si trova un magazzino in muratura di circa 16,00 mq. La dispensa e i bagni hanno un piano di calpestio più elevato di circa 15 cm rispetto alla sala da pranzo e alla cucina. La zona cucina e la sala ristorante hanno un piano di calpestio di 15 cm più basso dei bagni, dello spogliatoio e della dispensa. Il dislivello è superato da un gradino di pari altezza e da una rampa in corrispondenza del bagno per disabili. Dalla relazione tecnica rinvenuta nel fascicolo della pratica edilizia archiviata presso il Comune di Nulvi si rileva che la struttura portante del corpo di fabbrica che racchiude i vani destinati a sala, cucina



e bagni risulta realizzata con muratura in blocchi di cls spessore 0,30 su fondazioni continue in cls armato. Il solaio risulta realizzato in struttura mista di c.a e laterizi forati con pignatte. Il tetto è realizzato con grossa e piccola orditura in legno con sovrastante manto di copertura di tegole curve. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres ceramico monocolori interrotte da mattonelle in contrasto. Le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile con malta di calce e tinteggiate. Le pareti della sala pranzo presentano una zoccolatura in pietra alta circa 80-90 cm. I bagni sono rivestiti con piastrelle ceramiche bianche e grigie fino a 2 m di altezza. Ogni bagno è dotato di un vaso e di un lavabo. Nel bagno del personale è presente anche un piatto doccia. Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in legno. L'altezza interna è di circa 3,20 m. La struttura della veranda è realizzata con pilastri in legno, travi e tavolato rivestito di tegole curve. Il pavimento è in piastrelle di gres bicolore bianco-rosso. Le vetrate poggiano su un muretto in blocchi di cls alto circa 45 cm.

L'impianto elettrico risulta attivo e all'apparenza sembra a norma. È comunque necessaria la verifica periodica. È realizzato sottotraccia con scatole delle prese elettriche e degli interruttori incassate nelle pareti. È presente impianto antenna TV con parabola. L'impianto idrico sanitario e fognario risulta collegato a una fossa imhoff. L'acqua calda è prodotta da scaldabagni elettrici. Sono presenti condizionatori d'aria a split con unità esterne fissate alle pareti sia per il riscaldamento sia per il raffrescamento dei locali. Nella sala da pranzo sono presenti due camini. L'impianto di condizionamento è sprovvisto di libretti di uso e manutenzione.

Pozzo e serbatoio per riserva idrica

Nei pressi del cancello di ingresso ai terreni è presente un pozzo funzionante che risulta fornire l'alimentazione idrica a tutta l'azienda. L'acqua atinta da questo pozzo è riversata in un vicino serbatoio di accumulo realizzato in blocchi di cls su platea in c.a. La dimensioni di questo serbatoio sono di circa 6,40 m x 4,00 m x 2,10 m (h) per una capacità di circa 50 mc. Dal serbatoio di diramano le varie condotte che alimentano i diversi fabbricati.

Ingresso all'azienda

Accesso diretto dalla S.P. 17 Tergu – Nulvi tramite apertura di 4,90 m chiusa da un cancello in ferro sorretto da due larghi pilastri in muratura rivestiti con pietra a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al sopralluogo tutti gli immobili sono stati trovati nella disponibilità dei proprietari eseguiti che hanno consentito e agevolato l'accesso al fondo e ai fabbricati in esso presenti.

Il terreno e i fabbricati risultano inseriti nel fascicolo aziendale del Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx xxx, debitore esecutato (Fonte: ARGEA – Servizio Territoriale del Sassarese).

All'interno dei fabbricati sono stati rinvenuti: attrezzatura agricola mobile, macchinari, attrezzatura da cucina, elettrodomestici e arredi che non sono compresi fra i beni pignorati. Gli immobili pignorati, pertanto, dovranno essere sgomberati a cura degli attuali proprietari. Si precisa che l'impianto di mungitura, in quanto fisso e dimensionato per la relativa struttura, deve ritenersi parte integrante del fabbricato pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente, aggiornata al 08/02/2017 sono risultate le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 03/06/1991 alla data della perizia	Xxx xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxx il xx/xx/xx titolare dei diritti pari a 1/2 della piena proprietà Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX Xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxx il xx/xx/xxxx, titolare dei diritti pari a 1/2 della piena proprietà Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaetano Porqueddu notaio in Sassari	03/06/1991	33044	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Sassari	05/06/1991	7590	4845	



Pertanto,

- appare sussistere la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente, aggiornata al 08/02/2017, e dalla visura ipotecaria acquisita dal sottoscritto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Amministrativo di Equitalia Sardegna spa del 12/05/2010 Rep. 27328/2010 - Agente Riscossione Sassari – Sede di Sassari
Iscritta a Sassari 16/06/2010 - Reg. gen. 9761 - Reg. part. 2627
Importo: € 49.193,70 a garanzia di un capitale di € 24.596,85
A favore di EQUITALIA SARDEGNA S.p.A. con sede in Sassari, Codice Fiscale 01667270928, che elegge domicilio Equitalia Sardegna spa Via Piandanna 10/E Sassari
Contro XXX XXXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2
Grava: la quota di ½ delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, distinte nel C.F. al foglio 11 con i mappali 195, 222, 224 e 226 e nel C.T. al Foglio 11 mappali 99, 221, 223, 225, oltre ad altro.

Dall'esame della visura ipotecaria aggiornata al **20/02/2024** risultano i seguenti documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1772 del 11/12/2018 – restrizione di beni
2. Annotazione n. 1382 del 11/07/2022 – **CANCELLAZIONE TOTALE**

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Amministrativo di Equitalia Sardegna spa del 25/05/2010 Rep. 27589/2010 - Agente Riscossione Sassari – Sede di Sassari
Iscritta a Sassari 07/06/2010 - Reg. gen. 9246 - Reg. part. 2423
Importo: € 66.696,98 a garanzia di un capitale di € 33.348,49
A favore di EQUITALIA SARDEGNA S.p.A. con sede in Sassari, Codice Fiscale 01667270928, che elegge domicilio Equitalia Sardegna spa Via Piandanna 10/E Sassari
Contro XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2
Grava: la quota di ½ delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, distinte nel C.F. al foglio 11 con i mappali 191, 195, 222, 224 e 226 e nel C.T. al Foglio 11 mappali 99, 221, 223, 225, oltre ad altro.

Dall'esame della visura ipotecaria aggiornata al **20/02/2024** risultano i seguenti documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. **1771** del 11/12/2018 – restrizione di beni
Riguarda l'eliminazione dell'ipoteca da immobili diversi da quelli interessati da questa procedura.
2. Annotazione n. **1256** del 22/06/2022 – restrizione di beni
Si elimina l'ipoteca sulla quota di ½ delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, distinte nel C.F. al foglio 11 con i mappali 224 e 226
3. Annotazione n. **1383** del 11/07/2022 – restrizione di beni
Si elimina l'ipoteca sulla quota di ½ delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, distinte nel C.T. al foglio 11 con i mappali 223 e 225



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario del Notaio Faedda Mario del 15/11/2007 Rep. 75712/28993
Iscritta a Sassari 19/11/2007 - Reg. gen. 20198 - Reg. part. 3808
Importo: € 480.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 240.000,00, da restituire in anni 20
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede in Cagliari (CA), Codice fiscale: 01564560900
Contro, fra altro:
XXX XXXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2
XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2
Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, distinte nel C.F. al foglio 11 con i mappali 191, 195, 222, 224 e 226 e nel C.T. al Foglio 11 mappali 99, 221, 223, 225, oltre ad altro.

Dall'esame della visura ipotecaria aggiornata al **20/02/2024** risultano i seguenti documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1770 del 11/12/2018 - **restrizione di beni**

Riguarda l'eliminazione dell'ipoteca da immobili diversi da quelli interessati da questa procedura.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo del Notaio Lojacono Vincenzo del 20/12/2000 Rep. 116491
Iscritta a Sassari 21/12/2000 - Reg. gen. 19889 - Reg. part. 2634
Importo: Lire 160.000.000 a garanzia di un mutuo di Lire 80.000.000 da restituire in anni 10
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede in Cagliari (CA), Codice fiscale: 01564560900, che elegge domicilio presso la sede di Sassari, Piazza Castello 1
Contro, fra altro:
XXX XXXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2
XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2
Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, distinte nel C.T. al Foglio 11 mappali 99, 23, 24, 25, oltre ad altro.

Dall'esame della visura ipotecaria aggiornata al **20/02/2024** risultano i seguenti documenti successivi correlati:

- **Ipoteca in rinnovazione della precedente derivante da contratto di mutuo del Notaio Lojacono Vincenzo del 20/12/2000 Rep. 116491 Reg. Part. n. 2634 del 2000**
Iscritta a Sassari il 17/11/2020 - Reg. gen. 14233 - Reg. part. 1806

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Sassari il 05/06/1991 - Reg. gen. 7591 - Reg. part. 4846
A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in Cagliari (CA), Codice fiscale: 80002870923
Contro XXX XXXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2
XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2
Rogante: Notaio Dottor Gaetano Porqueddu - Data: 03/06/1991, Rep. 33044



• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 17/01/2017 Reg. gen. 604 - Reg. part. 484

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede in Cagliari (CA), Codice fiscale: 01564560900

Contro XXX XXXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2

XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, n. a xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2

TITOLO: atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario, Sassari del 23/12/2016, repertorio 4107

Quota: piena proprietà di tutti gli immobili oggetto di questa perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Comune di Nulvi è vigente un Piano Urbanistico Comunale che risulta approvato con delibera CC n. 51 del 26/11/2001, approvato dal CO.RE.CO. il 19/12/2001 e entrato in vigore il 5/02/2002. I terreni in esame ricadono in zona agricola E, sottozona E2, aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva. In particolare, ricadono in un'area che comprende tutti quei terreni che, per le loro caratteristiche si ritengono suscettibili di immediato sfruttamento produttivo, sia per quanto riguarda l'uso agricolo sia per quanto riguarda l'uso zootecnico anche intensivo.

I criteri per l'edificazione in questa zona agricola sono regolati dagli artt. 15 e 16 delle NTA del PUC di Nulvi.

In via generale in zona agricola sono consentite esclusivamente le costruzioni la cui funzione sia strettamente connessa alla produzione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli ed allo sviluppo della zootecnia, con esclusione dei fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, che dovranno essere ubicati nella zone industriali ed artigianali. Nella sottozona E2, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 26 della L. R. n.8/2015, sono consentiti i seguenti interventi:

a) -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali nonché strutture aziendali per l'attività agrituristica con i limiti di cui all'art 9 del DPGR 3/8/1994 n°228, e secondo le prescrizioni del successivo art. 21. Non sono realizzabili gli impianti classificabili come industriali;

b) -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

c) -strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

d) -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;

e) -serre provvisorie o fisse.

Gli indici fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *a)* del precedente comma

- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *b)* del precedente comma;

- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera *c)* del precedente comma;

- 0.03 mc/mq per le residenze.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall' art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.



Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n° 1497.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

a) rapporto di copertura con l'area di pertinenza: 50%

b) distanza dai confini di proprietà: mt 20

c) distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:

mt 500 – per allevamenti suini

mt 300 – per allevamenti avicunicoli

mt 100 – per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini

Per le residenze valgono le seguenti norme:

a) altezza massima: mt. 6.00

b) Tipo edilizio: libero

c) Porticati e verande: non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

d) Numero massimo piani: 2 fuori terra

e) Distanza minima dai confini: mt. 6.00

f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: non potrà essere inferiore a mt. 8.00

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona E2 è stabilita in via generale in ha 1.00, compresi gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali la superficie minima nella sottozona E2 è stabilita in ha 0,50.

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

Il terreno non risulta essere stato percorso da incendi negli ultimi dieci anni.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) per il 100% dei mappali 221,223 e 225;

Il mappale 99 ricade in parte in Hg3..

Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGPA) Rev. 2022: D2/danno potenziale medio
Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) Rev. 2022: Rg0/Rischio idraulico
Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (PPR): Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) - 100 %.

Parte dei terreni è interessata dal vincolo di 150 m dai Fiumi/D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini.



Nell'area interessata da questo vincolo sono inclusi gli alloggi e il punto di ristoro agriturismo. La stessa area vincolata risulta classificata non idonea all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Classificazione sismica: livello di pericolosità 4

Zona Climatica D- comuni con GG maggiori di 1400 e minori o uguali a 2.100.

Per maggiori dettagli si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica n. 4/2024 del 22/02/2024 (allegato 6) che costituisce parte integrante, sostanziale e prevalente in caso di inesattezze presenti nel presente paragrafo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito ad un accesso agli atti effettuato presso il servizio di edilizia privata del Comune di Nulvi nei giorni 14 e 15 Novembre 2023 si è potuto verificare che:

- nessuno dei fabbricati pignorati è stato realizzato anteriormente al 01/09/1967; parte di uno di essi, quello destinato a servizi di ristorazione, risulta derivare da un vecchio fabbricato realizzato ante 67.
- tutti i fabbricati pignorati sono forniti di titoli edilizi che legittimano la loro presenza;
- tutti i fabbricati pignorati sono forniti del certificato di agibilità;
- i fabbricati pignorati destinati ai servizi agrituristici non sono forniti di APE che, pertanto, è stata predisposta nel corso di questa perizia con la validità di un anno.

L'elenco dei titoli edilizi rinvenuti dal Comune di Nulvi è il seguente:

Ovile e Sala Mungitura con paddock, pozzo e serbatoio per acqua

Concessione Edilizia	54/96	Locale di Mungitura - Ovile	31/12/1996
Concessione Edilizia	17/98	Variante in corso d'opera per la realizzazione di una sala mungitura e di un ovile	14/07/2005
Certificato di Agibilità	Senza numero	Ovile - Sala Mungitura	24/09/1998

La ricerca idrica e l'emungimento di acque sotterranee sono state autorizzate dal Genio Civile il 10/07/1997 con Autorizzazione n. 191/97 ad uso "strettamente domestico", ovvero finalizzato a soddisfare i fabbisogni del nucleo familiare, comprendendo l'innaffiamento di orti e giardini e l'abbeveraggio del bestiame.

Fabbricati destinati a servizi agrituristici

Concessione Edilizia	2/96	Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato rurale e realizzazione di opere accessorie	11/01/1997
Concessione Edilizia	58/2002	Lavori di riattamento e ampliamento fabbricato per attività di agriturismo	23/11/2002
Concessione Edilizia	45/2004	Lavori di variante miglioramento fondiario P.O.R. della Sardegna "Attività agrituristica"	29/10/2004
Concessione Edilizia	29/2005	Variante in corso d'opera O.M.F. - P.O.R. della Sardegna "Attività agrituristica" Reg. CE 1257/99	23/07/2005
Certificato di Agibilità	s.n.	1 sala ricevimenti, 1 cucina, 1 dispensa, 4 antibagni - 4 bagni - 5 alloggi formati da cinque camere da letto con bagni	15/11/2005

Scuderia

Concessione Edilizia	4/97	Scuderia per cavalli	24/01/1997
Concessione Edilizia	4/2000	Variante in corso d'opera	15/01/2000



Certificato di Agibilità s.n. 16 vani per uso agricolo 31/05/2000

Centro di ippoterapia e formazione

Concessione Edilizia 47/2000 Realizzazione di un centro di Ippoterapia 04/09/2000

Concessione Edilizia 27/2005 Cambio di destinazione d'uso da centro di ippoterapia a centro ippoterapia e attività formativa di corsi equestri 14/07/2005

Certificato di Agibilità Prot. 5256 Centro Ippoterapia 07/09/2001

Confronto tra stato di fatto e tavole grafiche dei progetti approvati

Ovile

Il fabbricato presenta lievi differenze di misura rientranti nella tolleranza edilizia. Si può ritenere, perciò, sostanzialmente conforme al progetto approvato.

Sala Mungitura

Il fabbricato presenta lievi differenze di misura rientranti nella tolleranza edilizia. Si può ritenere, perciò, sostanzialmente conforme al progetto approvato.

Pozzo

Il pozzo è fornito dell'autorizzazione alla ricerca idrica, ma si è riscontrato un uso produttivo e igienico - sanitario, mentre l'autorizzazione è rilasciata per un uso "*strettamente*" domestico.

Serbatoio per acqua

Il manufatto non è conforme a quello del progetto approvato. Ha una pianta maggiore di quella disegnata nelle tavole grafiche allegate alla Concessione edilizia. È inoltre ubicato in fascia di rispetto stradale della S.P. 17. soggetta a vincolo di non edificabilità.

Scuderia

Il fabbricato presenta lievi differenze di misura rientranti nella tolleranza edilizia. Si può perciò ritenere sostanzialmente regolare per quanto riguarda la superficie coperta e il volume. Tuttavia, nella realtà sono state cambiate le partizioni interne per ricavare un box in più per puledri. Ciò ha comportato anche la variazione dei prospetti nell'ala ovest ed est del fabbricato in seguito all'aggiunta di una finestra e di una porta. Il fabbricato, perciò, non può ritenersi conforme al progetto approvato.

Centro di ippoterapia e formazione

Il fabbricato presenta lievi differenze di misura rientranti nella tolleranza edilizia. L'uso attuale di ovile, tuttavia, non è conforme alla destinazione d'uso approvata con l'ultimo titolo edilizio.

Fabbricato adibito al servizio di ristorazione

Il fabbricato presenta una diversa distribuzione interna degli spazi e difformità nei prospetti.

- 1) La veranda esterna, che nel progetto approvato era prevista aperta su due i lati, è invece chiusa con vetrate in legno e vetro fissate su un muretto alto circa 45 cm; la parete est, inoltre, è chiusa in muratura; il lato nord è più corto di quello previsto nel progetto;
- 2) nel lato ovest dalla veranda aperta è stato ricavato un magazzino in muratura di circa 16 mq di superficie;
- 3) nel lato ovest della sala da pranzo, parete del fabbricato frontistante agli alloggi, sono state invertite le posizioni di una finestra e di una porta;
- 4) nella parete sud del fabbricato è stata realizzata una finestra in corrispondenza della dispensa; nel prospetto del progetto approvato la finestra non compare;
- 5) nella parete est del fabbricato la dimensione di una finestra è diversa da quella approvata;
- 6) rispetto al progetto approvato manca un magazzino interrato con sovrastante terrazza;



7) sono state apportate modifiche interne nella dispensa e nel bagno per il personale.

Inoltre, dall'analisi della storia costruttiva dell'immobile fin dalle sue origini emerge che prima della trasformazione ad uso agrituristico il fabbricato era stato oggetto di un ampliamento che, però, risulta essere stato realizzato in modo diverso e in misura maggiore di quello che era stato a suo tempo approvato. Infatti, nello stato attuale del progetto ante trasformazione in agriturismo sono rappresentati due vani appoggio, mentre il progetto precedente prevedeva la realizzazione di una sala mungitura. Occorre ripristinare, pertanto, la regolarità dei passaggi edilizi intermedi. Attualmente il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, mentre all'epoca della sua realizzazione no.

Fabbricato adibito ad alloggi

Il fabbricato presenta difformità di prospetto. Le finestre dei bagni risultano più piccole di quelle previste in progetto. La tettoia, prevista solo nel lato est, è stata invece realizzata anche nel lato nord. Attualmente il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, mentre all'epoca della sua realizzazione no.

Pinnetta

Nell'area sistemata a verde ornamentale del locale per la ristorazione, a circa 15 m di distanza ad est del fabbricato, è presente un vecchio manufatto di circa 28,00 mq realizzato in muratura a secco e ricoperto da un tetto di tavole. Si tratta di una sorta di "pinnetta", o "barraca" che risulta risalente al tempo in cui non era necessario richiedere titoli autorizzativi. Attualmente ha una funzione più che altro estetica, di ornamento dell'area a verde intorno all'agriturismo.

Piccolo fabbricato destinato a bagno presente nel terreno di cui al mappale 221

Nelle immediate vicinanze del lato est del fabbricato adibito a servizi di ristorazione è presente una piccola cabina in muratura adibita a bagno esterno, di circa 4,50 mq, altezza circa 2,30 m, non raffigurata in nessuna delle tavole grafiche dei progetti approvati. Si tratta, dunque, di un manufatto che deve ritenersi abusivo. Attualmente ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, mentre all'epoca della sua realizzazione no.

Sanabilità

Si premette innanzi tutto che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere, **con pareri espressi**, sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base di orientamenti informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire. Pertanto, tenendo conto di questo limite, all'esito dei diversi colloqui avuti con gli uffici competenti si può riferire quanto di seguito.

Preliminarmente si deve escludere che la fattispecie possa rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche in materia di condono poiché risultano mancare i presupposti necessari, ovvero la precedenza temporale della ragione del credito per cui si procede all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (02.10.2003).

Quanto alla possibilità di richiedere e ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità, si riferisce quanto di seguito.

Le difformità dei fabbricati risulterebbero sanabili dal punto di vista sia edilizio sia paesaggistico, mentre le difformità del serbatoio per acqua no, in quanto manufatto ubicato nella fascia di rispetto stradale della S.P. 17 a vincolo assoluto di non edificabilità.

La sanatoria paesaggistica, nello specifico, dovrà essere richiesta solo per le strutture agrituristiche, che attualmente ricadono in area vincolata (fascia di rispetto di 150 m da un corso d'acqua). Risulterebbe ottenibile, in quanto le irregolarità risalirebbero a un'epoca precedente all'apposizione del vincolo paesaggistico, unica ipotesi che attualmente aprirebbe alla possibilità di richiedere una sanatoria di volumi e superfici utili in zone paesaggisticamente tutelate.



Il costo delle regolarizzazioni, tuttavia, non è precisamente quantificabile in quanto sussiste incertezza sull'applicazione delle sanzioni paesaggistiche, che non dovrebbero essere richieste per mancanza dei presupposti (non ci sarebbe illecito al momento della realizzazione degli abusi). Ipotizzando l'inapplicabilità della sanzione paesaggistica, può ipotizzarsi un costo complessivo di circa 8.500,00 € tra oneri tecnico professionali (circa 7.700,00 € per le pratiche edilizie e paesaggistiche), sanzioni edilizie (500,00 €), istanze in bollo (circa 80,00 €) e diritti SUAPE e di istruttoria (SUAPE 30,00 €, istr. edilizia 30,00 €, istr. paesaggistica 50,00 €).

Per quanto riguarda il pozzo la difformità dell'attuale utilizzo del pozzo risulta sanabile mediante una domanda al SUAPE del Comune di Nulvi di autorizzazione all'uso produttivo o igienico sanitario. La regolarizzazione dell'uso comporterà una spesa stimabile in circa 1.650,00 € (1.280,00 € per l'assistenza di un tecnico abilitato a redigere la pratica, 30,00 € di diritti istruttoria SUAPE, 32,00 € di marche da bollo per domanda e rilascio del titolo, 100,00 € di diritti di istruttoria da versare alla Provincia di Sassari, Deposito cauzionale di 205,10 € da versare alla Regione Sardegna (restituibile alla cessazione dell'uso dell'acqua mediante rinuncia alla Concessione). Inoltre, dovrà, essere installato a proprie spese un contatore dei consumi e realizzata anche una cabina di protezione del pozzo.

Date le incertezze sulle eventuali sanzioni paesaggistiche, e quindi l'eventualità di spese impreviste, la possibile ordinanza di demolizione del serbatoio per acqua e l'assenza di garanzia per vizi della cosa che caratterizza le vendite nelle aste giudiziarie, si ritiene di applicare cautelativamente anche una ulteriore riduzione di valore forfettaria, pari all'2% del valore di stima degli immobili. Per tener conto della presenza di irregolarità edilizie il risultato della stima sarà pertanto complessivamente ridotto del 4,00 %.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA

Preliminarmente è opportuno riferire che le valutazioni sono state effettuate all'attualità in base ai principi teorici dell'estimo e del suo insieme di procedure logiche e metodologiche che consentono di pervenire a una oggettiva stima dei beni fondata su dati economici desumibili dal mercato.

Il giudizio di stima è stato formulato in base al criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e potenziali acquirenti senza particolari motivazioni al di fuori quelle prettamente economiche.

La stima del più probabile valore del compendio pignorato è stata effettuata mediante due stime: 1) sintetico comparativa per quanto riguarda i terreni, utilizzando quale elemento indicativo di valore la quotazione unitaria dei terreni (€/ha) e una relazione di proporzionalità tra questa e l'estensione del fondo;

2) costo di ricostruzione deprezzato per quanto riguarda i fabbricati, che non hanno un mercato immobiliare autonomo.

I dati economici posti a fondamento delle valutazioni derivano da una elaborazione di dati e informazioni che il sottoscritto ha raccolto e verificato presso diverse fonti dirette (colloqui con professionisti e imprenditori agricoli locali, consultazione di compravendite) e indirette (consultazione di banche dati e prezziari).

Tanto premesso, passando alle valutazioni si deve rilevare che sono state compiute indagini di mercato presso professionisti e imprenditori agricoli locali. È stata inoltre consultata la banca dati EXEO. Tali attività di indagine hanno consentito di reperire due atti di compravendita relativamente recenti (uno del 30/05/2018, trascritto a Sassari il 10/05/2018, cas. 6059, art. 6059 e uno del 25/02/2021, cas. 2959, art. 2232) riguardanti dei terreni con caratteristiche simili a quelle possedute dai terreni pignorati e di raccogliere diverse informazioni sulle quotazioni e sui prezzi offerta dei terreni ubicati nel territorio comunale di Nulvi. Le informazioni acquisite mediante interviste e prezzi di compravendita permettono di individuare in circa 9.000,00 €/ha il



valore dei terreni. Il listino dell'Osservatorio dei Valori Agricoli di EXEO, opportunamente corretto con coefficienti di differenziazione che tengono conto della fertilità, della giacitura, dell'accesso della forma e dell'ubicazione, fornisce quotazioni simili:

Quotazione massima	Fertilità	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Valore	Arrotondamento
11.000,00 €	0,95	0,90	1,00	0,95	1,00	8.934,75 €	9.000,00 €

Pertanto, per quanto riguarda i terreni il più probabile valore di mercato è stimato in:

9.000,00 €/ha X 16.42.72 ha = **147.845,00 €**

Il suddetto valore è comprensivo delle aree occupate da piste, e delle opere accessorie quali cancelli e recinzioni.

Per quanto riguarda i fabbricati e le opere accessorie, sulla base dei costi di costruzione storici rivalutati (fonte AGEA – progetti del debitore eseguito Xxx xxxxxx xxxxxxxx finanziati con contributo pubblico), dei costi medi di costruzione attualizzati tratti da alcuni prontuari dell'Agenzia delle Entrate, della durata media convenzionale dei fabbricati rurali (50 anni), del deprezzamento medio per vetustà delle strutture, degli impianti e delle finiture calcolato con la formula suggerita dall'UEEC, ovvero $D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$, si stimano i seguenti più probabili valori:

Fabbricato	Anno	Sup (mq)	Costo costruzione	K _{dep} (1-D)	Costo unitario deprezzato	Obsolescenza impianti e finiture	Valore deprezzato
Ovile – Locali mungitura	1998	358	450,00 €	0,65831	296,24 €	0,85	90.145,68 €
Scuderia **	2000	288	450,00 €	0,73603	331,21 €	0,85	81.081,06 €
Centro ippoterapia	2005	535	450,00 €	0,82031	369,14 €	0,85	167.866,19 €
Locali ristorazione	2005	385	600,00 €	0,82031	492,19 €	0,85	161.067,87 €
Alloggi	2005	134	800,00 €	0,82031	656,25 €	0,85	74.746,65 €
Pozzo e serbatoio	2005		a corpo				10.000,00 €
Totale valore fabbricati in cifra tonda							584.907,45
A dedurre costi per sanatorie edilizie, imprevisti e assenza garanzia per vizi della cosa – 4%							23.400,00 €
A dedurre costi per regolarizzazioni catastali							4.000,00 €
Più probabile valore dei fabbricati strumentali e agrituristici in c.t.							557.507,45 €

* Compreso locale motori, superficie ragguagliata del paddock e opere accessorie

** Compreso porticato e opere accessorie

In totale, pertanto, il valore del lotto si stima in:

Immobili	Valore stimato
Terreni	€ 147.845,00
Fabbricati rurali	€ 557.507,45
Lotto nel suo complesso	705.352,45 €
Valore totale del lotto in cifra tonda	705.000,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, 1 marzo 2024

Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino
(firma digitale)



ALLEGATI

1. Verbali di accesso ai luoghi
2. Fotografie dei luoghi
3. Ispezioni ipotecarie aggiornate febbraio 2024
4. Documentazione catastale
5. Atto di provenienza ultraventennale
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Concessioni edilizie
8. Certificati di Agibilità
9. Planimetrie attuali dei fabbricati
10. APE – Attestato Prestazione Energetica delle strutture agrituristiche
11. Perizia formato privacy

