



TRIBUNALE DI ORISTANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

XX

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
AGGIORNAMENTO PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

UDIENZA DEL 5 OTTOBRE 2022.

Consulente Tecnico: Arch. Andrea Costa

via Cagliari 107 Oristano

tel. 3922085337

email: architettocosta@tiscali.it P.E.C. a.costa@anchor.it

architettocosta.com



Nell'udienza del 18/7/2022 il G.I. dott.ssa Paolo Bussu comunicava al sottoscritto CTU le risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla delegata alle vendite dott.ssa Marcella Massa. Nel certificato richiesto da quest'ultima lo scorso agosto 2022 l'Ufficio Tecnico del Comune di Palmas Arborea (C.D.U. Prot 4145 del 10/8/2022) indicava i terreni al Foglio 3 mappali 147/48/49/50/51 come vincolati da uso civico secondo il Decreto di Accertamento n. 198 del 20/10/1937. Tali risultanze contrastavano in pieno con il Certificato di Destinazione Urbanistica da me richiesto al Comune di Palmas Arborea con PEC del 5/11/2019 nel quale invece non veniva fatta menzione alcuna sulla sussistenza di tale importante vincolo.

A seguito di questa incongruenza il G.I. formulava il seguente quesito:

"..... l'esperto stimatore, arch. Andrea Costa, sotto il vincolo del giuramento già prestato, mediante accesso agli atti al Comune di Palmas Arborea e interlocuzione con gli uffici competenti che si rendesse necessaria, verifichi se i terreni siti nel Comune di Palmas Arborea, identificati al catasto terreni, foglio 3, mappali 147,48,49,50,51, risultino gravati da uso civico e, in tale caso, previo accertamento delle cause per cui tale condizione non era stata indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal medesimo Comune all'epoca della stima né risultasse dagli altri atti e documenti acquisiti in sede di accesso agli atti, verifichi la possibilità di stralciare i predetti terreni dal lotto come individuato nell'avviso di vendita, provvedendo ad aggiornare conseguentemente la relazione di stima"

Risposta al quesito:

In data 29/8/2022 tramite P.E.C. ho richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Palmas Arborea un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica. Nella mia domanda, oltre ad elencare tutte le aree agricole sottoposte ad esecuzione, ho specificato i seguenti punti:

- 1) *quali sono le aree, tra quelle elencate, realmente sottoposte ad uso civico*
- 2) *le ragioni per il quale non è stato indicato il vincolo di Uso Civico nel certificato rilasciato nel 2019 al sottoscritto.*

L'Ufficio Tecnico Comunale ha dato risposta in data 14/9/2022 con PEC (si allega estratto): diversamente dal primo certificato che ottenni il 27/11/2019 viene ora **menzionato il vincolo di Uso Civico per i 5 terreni identificati con i mappali 14/48/49/50/51 (Foglio 3) e costituito nel lontano 1937. Viene quindi confermato dall'Ente quanto già espresso nel C.D.U. ottenuto dalla**

Nella PEC ricevuta dal Comune non viene data risposta a quanto richiesto, ovvero non vengono fornite spiegazioni di alcun tipo sulle motivazioni dell'omessa individuazione del vincolo nel C.D.U. redatto nel 2019.

Dalle verifiche fatte sulla documentazione a disposizione e da quella ottenuta in sede di accesso agli atti (Comune, Conservatoria, Catasto) non ho rinvenuto alcun elemento inerente il vincolo in oggetto.

Riguardo la possibilità di stralciare i cinque terreni interessati al vincolo:

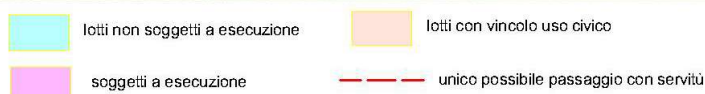
Il compendio dei terreni pignorati è costituito da un totale di n. 15 terreni per un totale complessivo di mq 34620, i cinque lotti vincolati hanno invece una superficie complessiva di mq 8223. La loro superficie incide per una percentuale del 23.75% sul totale delle aree pignorate. Un'area quindi piuttosto consistente se consideriamo l'intero compendio.

I lotti interessati al vincolo sono situati in una posizione interclusa: nessuno di questi si trova direttamente affacciato su una strada comunale o di penetrazione agricola. Sarebbe sufficiente avere almeno uno di questi cinque terreni con uno sbocco diretto verso una strada comunale. L'insieme dei 5 lotti ad uso civico (che sono contigui e confinanti l'uno con l'altro) si estende fino a poche decine di metri da un piccolo ponte che scavalca un canale di irrigazione. La presenza di due lotti non sottoposti ad esecuzione (precisamente i mappali 77 e 21) rende però impossibile creare un passaggio diretto verso il predetto ponte. La soluzione per consentire quindi l'accesso sarebbe la costituzione di una servitù di passaggio sulle aree confinanti (prevista dal Codice Civile art. 1051 che contiene uno specifico riferimento alle aree agricole).

Alla richiesta del G.I. circa la possibilità di stralciare le 5 aree la risposta è positiva per due motivi:

- 1) la contiguità dei 5 lotti sottoposti a vincolo evita la creazione di troppe discontinuità nell'area oggetto di vendita (vedi grafica successiva)
- 2) possibilità di avere servitù di passaggio verso la strada di penetrazione agricola a una ragionevole distanza. (vedi grafica successiva).





Si riassume qui di seguito la superficie dei singoli terreni sottoposti a vincolo di Uso Civico:

Terreno Foglio 3 particella 147 di 19 are e 94 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 48 di 23 are Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 49 di 18 are e 35 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 50 di 13 are e 34 centiare Località "Sa Serra Traina"

Terreno Foglio 3 particella 51 di 7 are e 60 centiare Località "Sa Serra Traina"

Per una superficie complessiva, come detto, di mq 8223.

Considerando quindi possibile stralciare i cinque lotti vincolati dai restanti 10 terreni liberi da "Uso Civico" si aggiorna qui di seguito la valutazione.

Aree libere la vincolo:

-18 - HA 0.49.06 R.D.E. 3,80 e R.A.E. 3,55 (Ex 18/A): -44 - HA 0.43.50 - R.D.E. 3,37 e R.A.E. 3,15 (Ex 18/B): -45 - HA 0.44.89 R.D.E. 3,48 e R.A.E. 3,25 (Ex 18/c): -46 - HA 0.39.15 R.D.E. 3,03 e R.A.E. 2.83 (Ex 18/D): -47 - HA 0.27.90 R.D.E. 2.16 e R.A.E. 2.02 (Ex 18/E): -150 - HA 0.03.26 R.D.E. 0.13 e R.A.E. 0.08 (Ex 21/H): -52 - HA 0.13.80 R.D.E. 0.57 e R.A.E. 0.36 (Ex 21/I): -53 - HA 0.30.90 R.D.E. 1.28 e R.A.E. 0.80 (Ex 21/L): -54 - HA 0.00.21 R.D.E. 0.01 e R.A.E. 0.01 (Ex 21/M): 4) Terreno agricolo sito in Comune di Palmas Arborea, località Sa Serra Traina della superficie complessiva di mq 1130 (millecentrotrenta) confinante con strada, rio per più lati, distinto in Catasto Terreni del Comune di Palmas Arborea al Foglio 3 mappale 35 - Ha 0.11.30 R.D.E. 0.47 - R.A.E. 0.29	
Totale superfici libere da vincolo	Metri quadri 26.397 Ovvero 2,6397 Ettari

Per quanto concerne la valutazione di queste aree (metri quadri 26.397) riprendo quanto ho già esposto al punto 12 della Consulenza tecnica già presentata:

Per la determinazione del valore al mq può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art.40 del D.P.R. 327/2001 e della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2007, approvati dalla Regione Sardegna con deliberazione G.R. n.9/7 del 07.03.2007. Occorre precisare che, seppur i valori agricoli medi siano stati dichiarati incostituzionali con la sentenza della Corte Costituzionale n.181 del 10 giugno 2011, gli stessi costituiscano un utile riferimento al fine della presente stima.

Da informazioni assunte presso operatori specializzati del settore è stato poi rilevato che dal 2006

ad oggi il prezzo di mercato non è aumentato, anzi, in taluni casi potrebbe essere addirittura diminuito a causa della crisi del settore agricolo.

Si allega quindi alla presente la tabella utilizzata dalla Regione Sardegna per gli espropri di pubblica utilità. La regione agraria di riferimento per quanto concerne Palmas Arborea è la numero 5, mentre il tipo di coltura è il seminativo irriguo.

Il valore stimato per ogni ettaro è quindi € 16.730,00

PROVINCIA DI ORISTANO

TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA				
	N. 1	N. 2	N. 3	N. 4	N. 5
AGRUMETO	-	26.860,00	-	35.790,00	31.760,00
BOSCO DI ALTO FUSTO	4.170,00	4.170,00	3.910,00	3.850,00	3.910,00
BOSCO CEDUO	3.630,00	3.630,00	-	-	-
CANNETO	1.900,00	-	2.400,00	2.460,00	3.020,00
CASTAGNETO	5.190,00	5.310,00	-	-	-
FRUTTETO	14.510,00	14.790,00	15.620,00	18.690,00	24.820,00
INCOLTO PRODUTTIVO	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
MANDORLETO	-	-	7.260,00	-	8.980,00
ORTO	12.390,00	-	-	-	-
ORTO IRRIGUO	14.170,00	14.170,00	16.480,00	15.620,00	22.600,00
PASCOLO	3.300,00	3.300,00	3.350,00	3.350,00	3.300,00
PASCOLO ARBORATO	3.510,00	3.510,00	3.410,00	3.850,00	3.910,00
PASCOLO CESPUGLIATO	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.930,00	1.990,00
RISAIA	-	-	-	16.730,00	16.730,00
SEMINATIVO	4.180,00	4.180,00	4.750,00	6.140,00	7.810,00
SEMINATIVO ARBORATO	5.240,00	4.460,00	5.470,00	6.080,00	9.120,00
SEMINATIVO ARB. IRRIGUO	-	-	-	12.550,00	-
SEMINATIVO IRRIGUO	10.420,00	10.420,00	-	13.020,00	15.050,00
SUGHERETO	4.170,00	-	-	-	-
ULIVETO	12.110,00	11.920,00	11.980,00	12.110,00	13.200,00
VIGNETO	10.250,00	10.570,00	11.280,00	12.610,00	16.780,00

Si applica quindi tale quotazione alla superficie complessiva delle aree libere dal vincolo:

Superficie complessiva delle aree non vincolate da Uso Civico	Valutazione per Ha di terreno (come da tabella sopra riportata)	TOTALE
Mq 26.397	€ 16.730,00	Ha. 2.6397 X € 16.730,00= € 44.162,18



Al valore stimato di € 44.162,18 si deve decurtare la quota parte del debito che l'esecutato ha nei confronti del Consorzio di Bonifica di Oristano. Il debito di € 254,19 va però ripartito tra terreni vincolati e quelli liberi dall'uso civico:

Terreni vincolati Mq 8223	Percentuale di incidenza sul debito verso Cons. di Bon. 23,75%	$€ 254,19 \times 23,75\% = € 60,37$
Terreni liberi da vincolo Mq 26.397	Percentuale di incidenza sul debito verso Cons. di Bon. 76,25%	$€ 254,19 \times 76,25\% = € 193,79$

Si detrae quindi il debito sulla parte dei terreni liberi da Uso Civico:

Valore terreni € 44.162,18 - € 193,73= € 43.968,45

il valore di stima finale delle aree libere dal vincolo ammonta a:

€ 43.968,45 di consi quarantatremilanovecentosessantotto/45

Quanto riportato nella presente integrazione tiene conto dei quesiti posti dal giudice nella comunicazione del 18/7/2022. Si è quindi ritenuto plausibile stimare solo le porzioni libere dal predetto vincolo estrapolandole quindi dalla valutazione complessiva già fatta nella perizia complessiva già consegnata al G.I. Si rimane quindi in attesa di ulteriori decisioni della S.V. circa le cinque aree dichiarate non esegutabili a causa del vincolo.

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato ricevuto con la presente integrazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Arch. Andrea Costa



Si Allega:

- Certificato di destinazione urbanistica prot. 4667 / 2022
- P.E.C. ricevuta da Comune di Palmas Arborea

