

# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano

Procedura n. 27/2023 R. Es.

**Promotore:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Debitore:**

XXXXXXXXXXXX

## RELAZIONE PERITALE

**Giudice dell'Esecuzione:**

Dott. Andrea Bonetti

Macomer, 18/02/2025

Il CTU:

Ingegnere Stefano Castori

## 1. PREMESSE

Il sottoscritto **Ingegnere Stefano Castori**, con studio in Macomer (NU), Via L. Da Vinci n. 99A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A836, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. A124C888466-LB, con scadenza in data 16/08/2025, a seguito di nomina in data 01/03/2024 accettata in data 12/03/2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in agro del Comune di Macomer (NU), località Cherchinarzu e Bidui, ed esperiti gli opportuni accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

Si precisa che i costi indicati per le pratiche di regolarizzazione edilizia, urbanistica, paesaggistica, catastale e per la redazione delle agibilità sono, seppure con la massima attenzione, stimati. In generale vale il principio che il dettaglio dei detti costi si possa avere solo nel momento in cui viene istruita apposita pratica destinata allo specifico caso, funzione anche del fatto che l'intervento assuma una connotazione di insieme ovvero progressiva. Inoltre, come si vedrà nel seguito, alcune pratiche risultano essere estremamente complesse e funzione della nuova disciplina derivante dal c.d. "Decreto Salva Casa" ad oggi non ancora esplorata nella realtà dei fatti.

## 2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL CTU

**QUESITO n. 1:** Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

**QUESITO n. 2:** Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

**QUESITO n. 3:** Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

**QUESITO n. 4:** Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

**QUESITO n. 5:** Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

**QUESITO n. 6:** Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

**QUESITO n. 7:** Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

**QUESITO n. 8:** Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

**QUESITO n. 9:** Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10:** Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

**QUESITO n. 11:** Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

**QUESITO n. 12:** Procedere alla valutazione dei beni.

**QUESITO n. 13:** Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

**3 - RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO 1) - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il diritto reale pignorato è quello della proprietà per la quota di 1/1, diritto che corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore. Con rimando alle precisazioni che seguono, non si rilevano difformità nei dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

**Comune di Macomer (NU) – Località Bidui/Cherchinarzu** (i due toponimi indicano zone a confine fra loro e non incidono assolutamente sull'univoca individuazione dei beni staggiti):

**N.C.E.U.**

- **Foglio 41, particella 111 sub. 1**, cat. A/4, classe U, rendita € 139,44 (piano terra)

- **Foglio 41, particella 111 sub. 2**, cat. D/10, rendita € 764,36 (piano terra)

*I predetti fabbricati sono edificati sull'ente urbano di cui alla particella 111, derivante dalla p.lla 109 (ex p.lla 49).*

- **Foglio 40, particella 142 (ex p.lla 30) sub. 2 (ex sub. 1)**, cat. D/10, rendita € 398,00 (piano terra)

**N.C.T.**

Foglio	Part.Illa	Classamento	Cl.	Cons. mq	Rendita	Note
30	145	PASCOLO	02	7045	R.D. Euro: 21,83 R.A. Euro: 16,37	
30	147	PASCOLO	02	12120	R.D. Euro: 37,56 R.A. Euro: 28,17	
30	148	PASCOLO	02	6555	R.D. Euro: 20,31 R.A. Euro: 15,23	
30	149	PASCOLO	02	18120	R.D. Euro: 56,15 R.A. Euro: 42,11	
30	150	PASCOLO	02	535	R.D. Euro: 1,66 R.A. Euro: 1,24	
30	151	PASCOLO	02	4735	R.D. Euro: 14,67 R.A. Euro: 11,00	
30	152	PASCOLO	02	3085	R.D. Euro: 9,56 R.A. Euro: 7,17	
30	154	PASCOLO	02	2525	R.D. Euro: 7,82 R.A. Euro: 5,87	
30	155	SEMIN. ARBOR.	02	1515	R.D. Euro: 4,69 R.A. Euro: 0,78	
30	158	PASCOLO	02	13930	R.D. Euro: 43,17 R.A. Euro: 32,37	
30	400	PASCOLO	02	36444	R.D. Euro: 112,93 R.A. Euro: 84,70	Ex Part. 153 PIANO ESPROPRIATIVO ANAS
30	401	PASCOLO	02	616	R.D. Euro: 1,91 R.A. Euro: 1,43	Ex Part. 153 ESPROPRIATO ANAS

						(Stralciato dalla stima)
40	31	PASCOLO	04	16890	R.D. Euro: 17,45 R.A. Euro: 13,08	
40	149	PASCOLO	04	40102	R.D. Euro: 41,42 R.A. Euro: 31,07	Ex Part. 30
41	7 AA	PASCOLO	03	3401	R.D. Euro: 7,03 R.A. Euro: 4,39	
41	7 AB	PASCOLO ARB.		1929	R.D. Euro: 2,49 R.A. Euro: 1,99	
41	9	PASCOLO	03	270	R.D. Euro: 0,56 R.A. Euro: 0,35	
41	10	SEMINATIVO	01	345	R.D. Euro: 1,25 R.A. Euro: 0,18	
41	11	PASCOLO	03	545	R.D. Euro: 1,13 R.A. Euro: 0,70	
41	16	PASCOLO ARB	U	1600	R.D. Euro: 2,07 R.A. Euro: 1,65	
41	17 AA	PASCOLO	03	371	R.D. Euro: 0,77 R.A. Euro: 0,48	
41	17 AB	PASCOLO ARB.		2844	R.D. Euro: 3,67 R.A. Euro: 2,94	
41	18 AA	PASCOLO	03	987	R.D. Euro: 2,04 R.A. Euro: 1,27	
41	18 AB	PASCOLO ARB.		518	R.D. Euro: 0,67 R.A. Euro: 0,54	
41	19 AA	PASCOLO	03	278	R.D. Euro: 0,57 R.A. Euro: 0,36	
41	19 AB	PASCOLO ARB.	03	257	R.D. Euro: 0,33 R.A. Euro: 0,27	
41	20	PASCOLO	03	230	R.D. Euro: 0,48 R.A. Euro: 0,30	
41	21	PASCOLO	03	245	R.D. Euro: 0,51 R.A. Euro: 0,32	
41	23	PASCOLO	03	3110	R.D. Euro: 6,42 R.A. Euro: 4,02	
41	31	PASCOLO	03	385	R.D. Euro: 0,80 R.A. Euro: 0,50	
41	34	PASCOLO	03	635	R.D. Euro: 1,31 R.A. Euro: 0,82	
41	35 AA	PASCOLO ARB.		120	R.D. Euro: 0,15 R.A. Euro: 0,12	
41	35 AB	SEMINATIVO	01	300	R.D. Euro: 1,08 R.A. Euro: 0,15	
41	36	PASCOLO	03	320	R.D. Euro: 0,66 R.A. Euro: 0,41	

41	37	PASCOLO	03	485	R.D. Euro: 1,00 R.A. Euro: 0,63	
41	38	SEMINATIVO	02	910	R.D. Euro: 2,35 R.A. Euro: 0,47	
41	39	PASCOLO	03	1475	R.D. Euro: 3,05 R.A. Euro: 1,90	
41	40	PASCOLO	03	830	R.D. Euro: 1,71 R.A. Euro: 1,07	
41	42	PASCOLO	03	1600	R.D. Euro: 3,31 R.A. Euro: 2,07	
41	43	FABBRICATO RURALE		55		Fatto tipo mappa per trasf. in ente urbano (ora p.lla 242) (Stralciato dalla stima dei terreni)
41	45 AA	PASCOLO	03	6178	R.D. Euro: 12,76 R.A. Euro: 7,98	
41	45 AB	PASCOLO ARB		2447	R.D. Euro: 3,16 R.A. Euro: 2,53	
41	46	FABBRICATO RURALE		55		Fabbricato distrutto (Stimato come terreno)
41	47	SEMINATIVO	02	12715	R.D. Euro: 32,83 R.A. Euro: 6,57	
41	93	PASCOLO	03	130	R.D. Euro: 0,27 R.A. Euro: 0,17	
41	94	SEMINATIVO	01	180	R.D. Euro: 0,65 R.A. Euro: 0,09	
41	95 AA	PASCOLO	03	461	R.D. Euro: 0,95 R.A. Euro: 0,60	
41	95 AB	PASCOLO ARB.		1039	R.D. Euro: 1,34 R.A. Euro: 1,07	
41	96 AA	PASCOLO	03	619	R.D. Euro: 1,28 R.A. Euro: 0,80	
41	96 AB	PASCOLO ARB.		781	R.D. Euro: 1,01 R.A. Euro: 0,81	
41	97	PASCOLO	03	555	R.D. Euro: 1,15 R.A. Euro: 0,72	
41	98	SEMINATIVO	02	50	R.D. Euro: 0,13 R.A. Euro: 0,03	
41	99	PASCOLO	03	100	R.D. Euro: 0,21 R.A. Euro: 0,13	
41	202	SEMINATIVO	02	209	R.D. Euro: 0,54 R.A. Euro: 0,11	Ex Part. 12 ESPROPRIATO ANAS (Stralciato dalla stima)
41	203	SEMINATIVO	02	6276	R.D. Euro: 16,21 R.A. Euro: 3,24	Ex Part. 12
41	204	PASCOLO ARB.	U	169	R.D. Euro: 0,22 R.A. Euro: 0,17	Ex Part. 13 ESPROPRIATO ANAS (Stralciato dalla stima)

41	205	PASCOLO ARB.	U	1431	R.D. Euro: 1,85 R.A. Euro: 1,48	Ex Part. 13
41	206	PASCOLO ARB.	U	204	R.D. Euro: 0,26 R.A. Euro: 0,21	Ex Part. 14 ESPROPRIATO ANAS (Stralciato dalla stima)
41	207	PASCOLO ARB.	U	836	R.D. Euro: 1,08 R.A. Euro: 0,86	Ex Part. 14 PIANO ESPROPRIATIVO ANAS
41	208	PASCOLO ARB.	U	206	R.D. Euro: 0,27 R.A. Euro: 0,21	Ex Part. 15 ESPROPRIATO ANAS (Stralciato dalla stima)
41	209	PASCOLO ARB.	U	3319	R.D. Euro: 4,29 R.A. Euro: 3,43	Ex Part. 15 PIANO ESPROPRIATIVO ANAS
41	239	SEMINATIVO	02	10689	R.D. Euro: 27,60 R.A. Euro: 5,52	Ex Part. 41 porz. AA+AB

Il terreno di cui al foglio 41 particella 239 è stato generato dalla particella 41 a seguito di Tipo Mappale del 09/05/2024 Pratica n. NU0029554 in atti dal 09/05/2024. Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 2040284 09/05/2024 presentato il 09/05/2024 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 29554.1/2024). Oggetto del pignoramento è, in effetti, la particella 41, in piena coerenza con quanto risultante in catasto al momento del pignoramento. Le variazioni sono intervenute in data successiva e, pertanto, i dati catastali identificativi del bene pignorato contenuti nell'atto di pignoramento devono ritenersi omogenei e corretti ed il pignoramento deve ritenersi gravare sui mappali 239, 240 e 241.

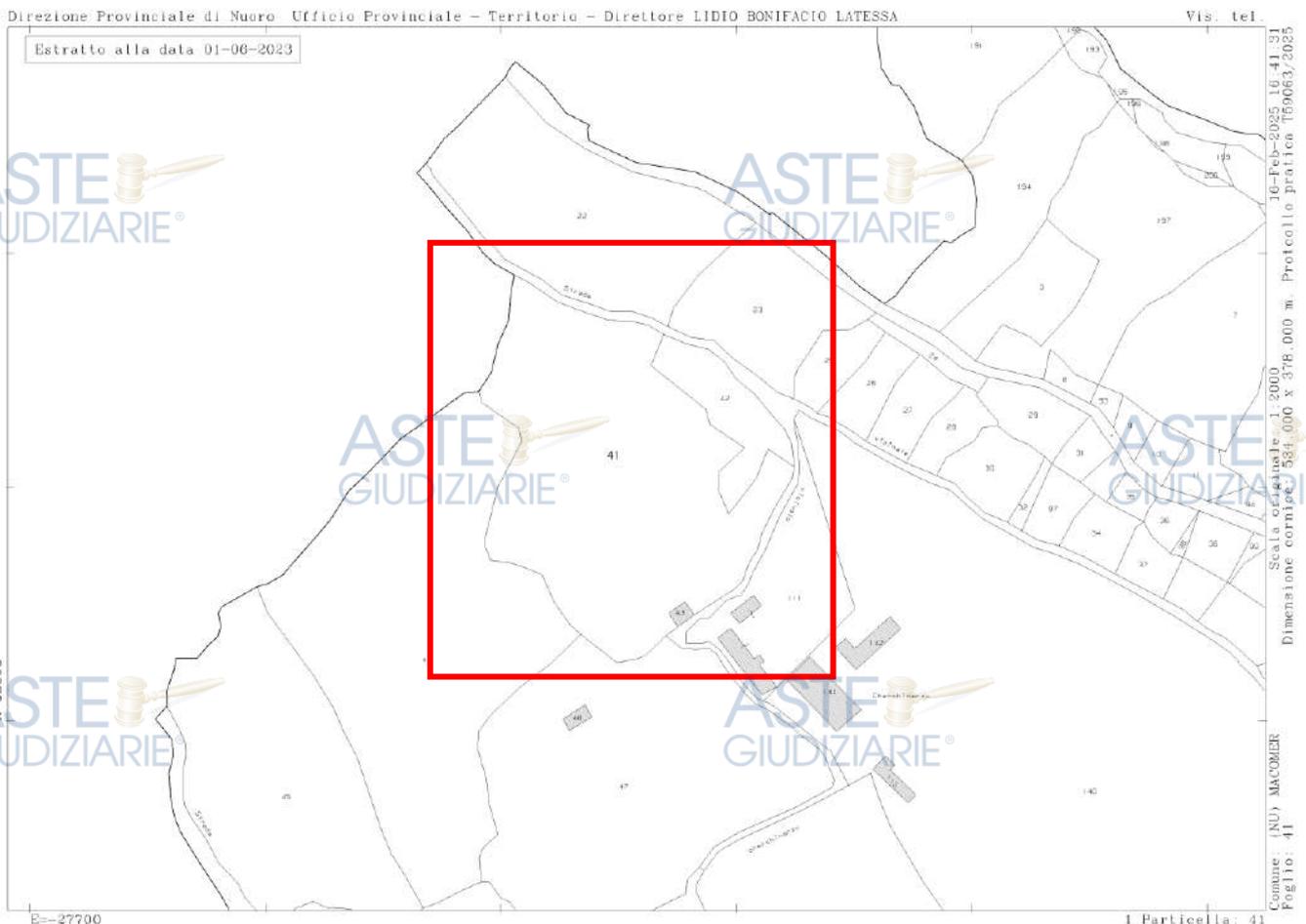


Figura 1 - Estratto di mappa storica (fuori scala) alla data del 01/06/2023. Foglio 41 ex Mappale 41 (ora 239+240+241)



**Figura 2 – Stralcio estratto di mappa attuale (fuori scala) – Foglio 41 Particelle 239+240+241 (Ex mappale 41)**

Il menzionato tipo mappale è stato redatto nell'ambito dell'accatastamento dei fabbricati edificati nel mappale 41. Il perimetro del vecchio mappale 41 non è cambiato, tanto che la somma delle superfici dei mappali 239 + 240 + 241 è esattamente uguale alla superficie del vecchio mappale 41. Dovendosi altresì ritenere che il pignoramento gravi, appunto, sui mappali 239, 240 e 241 (in luogo del soppresso 41), si procederà anche con la stima dei fabbricati edificati sugli enti urbani di cui ai mappali 240 e 241, benché non direttamente richiamati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Pertanto, all'elenco che precede si ritiene, salvo diversa valutazione da parte del G.E., che debbano essere aggiunti i seguenti immobili:

#### **Comune di Macomer (NU) – Località Bidui/Cherchinarzu**

##### **N.C.E.U.**

- **Foglio 41, particella 240**, cat. D/10 (piano terra)

- **Foglio 41, particella 241**, cat. D/10 (piano terra)

I predetti fabbricati sono uniti all'interno della medesima scheda catastale, per una rendita complessiva pari a euro 2.722,30.

Inoltre, nell'ambito della presente procedura si è proceduto con l'accatastamento del fabbricato rurale di cui al C.T. Foglio 41 Mappale 43, non ancora censito. Per espletare l'operazione si è anzitutto dovuto procedere con la variazione del terreno censito come "fabbricato rurale" a ente urbano. Il tipo mappale (allegato) è stato approvato in data 10/02/2025 con n. di protocollo 2025/NU0008562 e ha generato, in

suppressione del vecchio mappale 43, la nuova particella 242 (ente urbano). Parimenti, il fabbricato sopra edificato è stato censito all'urbano al **foglio 41 particella 242** (cat. D/10, piano terra, rendita € 98,00): anche questo fabbricato deve intendersi sottoposto a pignoramento già che quest'ultimo ricomprendeva, appunto, l'originario mappale 43 (fabbr. Rurale).

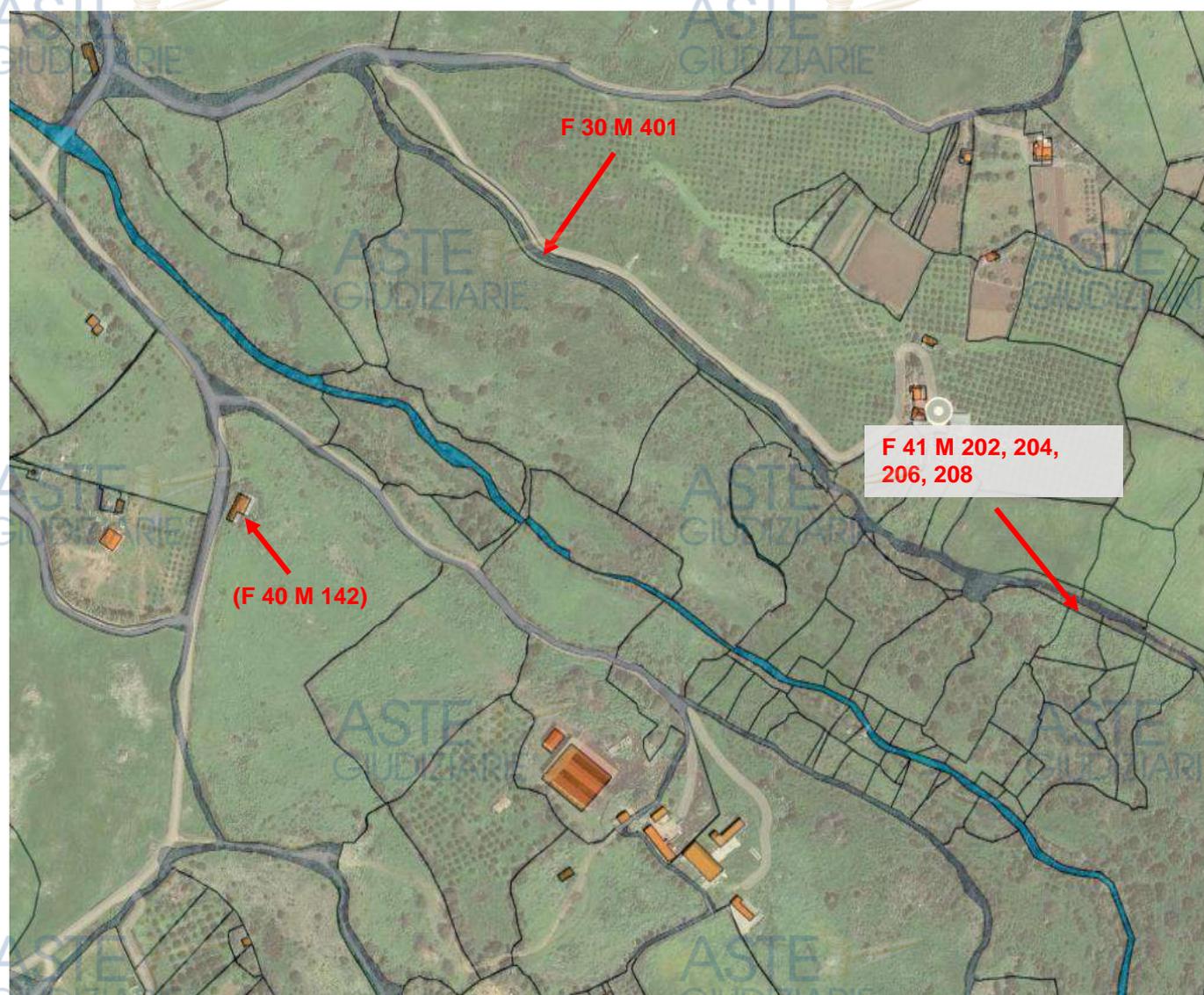


**Figura 3 – Sovrapposizione ortofoto – estratto di mappa con zoom sui mappali 46, 239, 240, 241 e 242 del foglio 41  
NORD VERSO L'ALTO**

I terreni staggiati sono in parte interessati da un piano espropriativo ANAS, come da documenti allegati. Trattasi delle particelle catastali censite al Comune di Macomer ed identificate al:

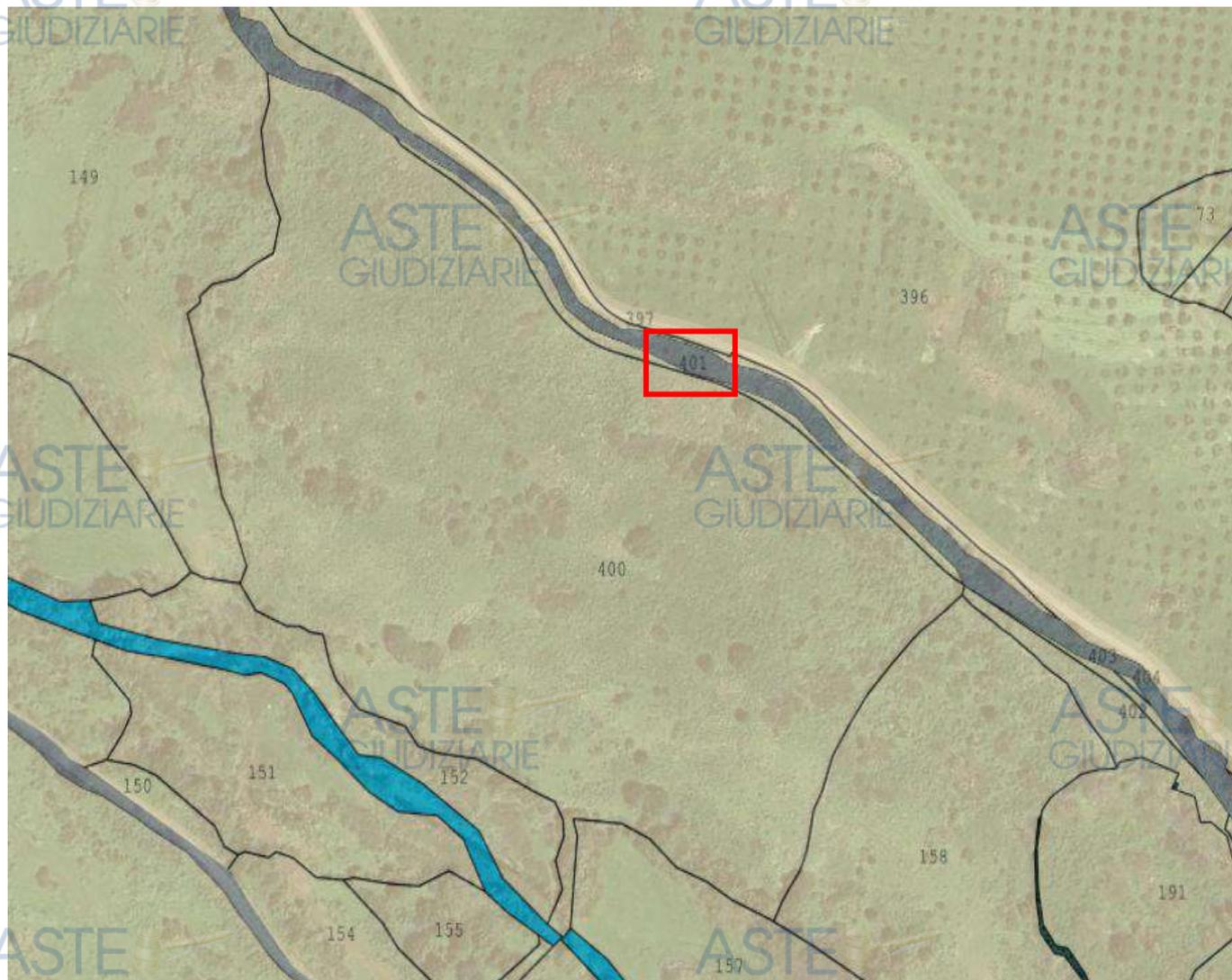
- Foglio 30 Mappale 401 (ex part. 153, pascolo, classe 02, 616 mq, R.D. Euro: 112,93 - R.A. Euro: 84,70)
- Foglio 41 Mappale 202 (ex part. 12, seminativo, classe 02, 209 mq, R.D. Euro: 0,54 - R.A. Euro: 0,11)
- Foglio 41 Mappale 204 (ex part. 13, pascolo arb., classe U, 169 mq, R.D. Euro: 0,22 - R.A. Euro: 0,17)
- Foglio 41 Mappale 206 (ex part. 14, pascolo arb., classe U, 204 mq, R.D. Euro: 0,26 - R.A. Euro: 0,21)
- Foglio 41 Mappale 208 (ex part. 15, pascolo arb., classe U, 206 mq, R.D. Euro: 0,27 - R.A. Euro: 0,21)

per un totale di mq 1.404, per le quali è stato emesso il decreto di esproprio a favore del Demanio dello Stato con prot. n. 1912 in data 27.10.2023 (allegato) nell'ambito dei lavori di adeguamento e messa in sicurezza della S.S. 131 (Risoluzione dei nodi critici - 2° stralcio - dal Km 108+300 al Km 158+000). Le dette particelle oggetto di esproprio, benché accluse al pignoramento non sono state considerate ai fini della stima. Sono collocate sulla sinistra idraulica del fiume a confine con la strada vicinale "Bidui".



**Figura 4 – Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa.**

**Visione di insieme dei luoghi e indicazione, nel contesto generale di questi, dell'ubicazione delle particelle espropriate.**



**Figura 5 – Sovrapposizione ortofoto con catastale. Zoom sulle particelle 400 e 401 del foglio 30.**

Per quanto riguarda invece le particelle catastali censite al Comune di Macomer ed identificate al foglio 30 con il n. 400 ed al foglio 41 con i numeri 207 e 209, si comunica facciano parte del piano espropriativo del progetto esecutivo approvato con dispositivo dell'Amministratore Delegato di Anas S.p.a. prot. CDG-0533569-I del 20.06.2024, con il quale è stata dichiarata la pubblica utilità dei lavori CA284 - "S.S. 131 – Adeguamento e messa in sicurezza della S.S. 131 - Risoluzione dei nodi critici 2° stralcio dal km 108+300 al km 158+000 – Lotto di Completamento.

Si dà espressamente atto di aver proceduto con l'attenta individuazione dei beni oggetto di pignoramento (sia terreni che fabbricati) mediante raffronto tra ortofoto e mappe catastali, riscontrandone la coerenza con quanto contenuto nel pignoramento stesso.

Per quanto possibile, le risultanze di detto studio vengono rese nella presente relazione, pur nei limiti oggettivi delle particolarità del caso di studio, anche con riferimento all'estensione e conformazione dei luoghi.

In tema di formazione dei lotti, lo scrivente esclude di proporre la vendita in più lotti, in quanto i beni staggiti hanno utilità e senso unicamente nel loro insieme funzionale. Nemmeno attraverso l'attuazione di complesse operazioni catastali sarebbe stato possibile creare più di un lotto unico garantendo una maggiore appetibilità dei beni. **Pertanto si procederà con la stima di un unico lotto, proprio per massimizzare la citata appetibilità.**

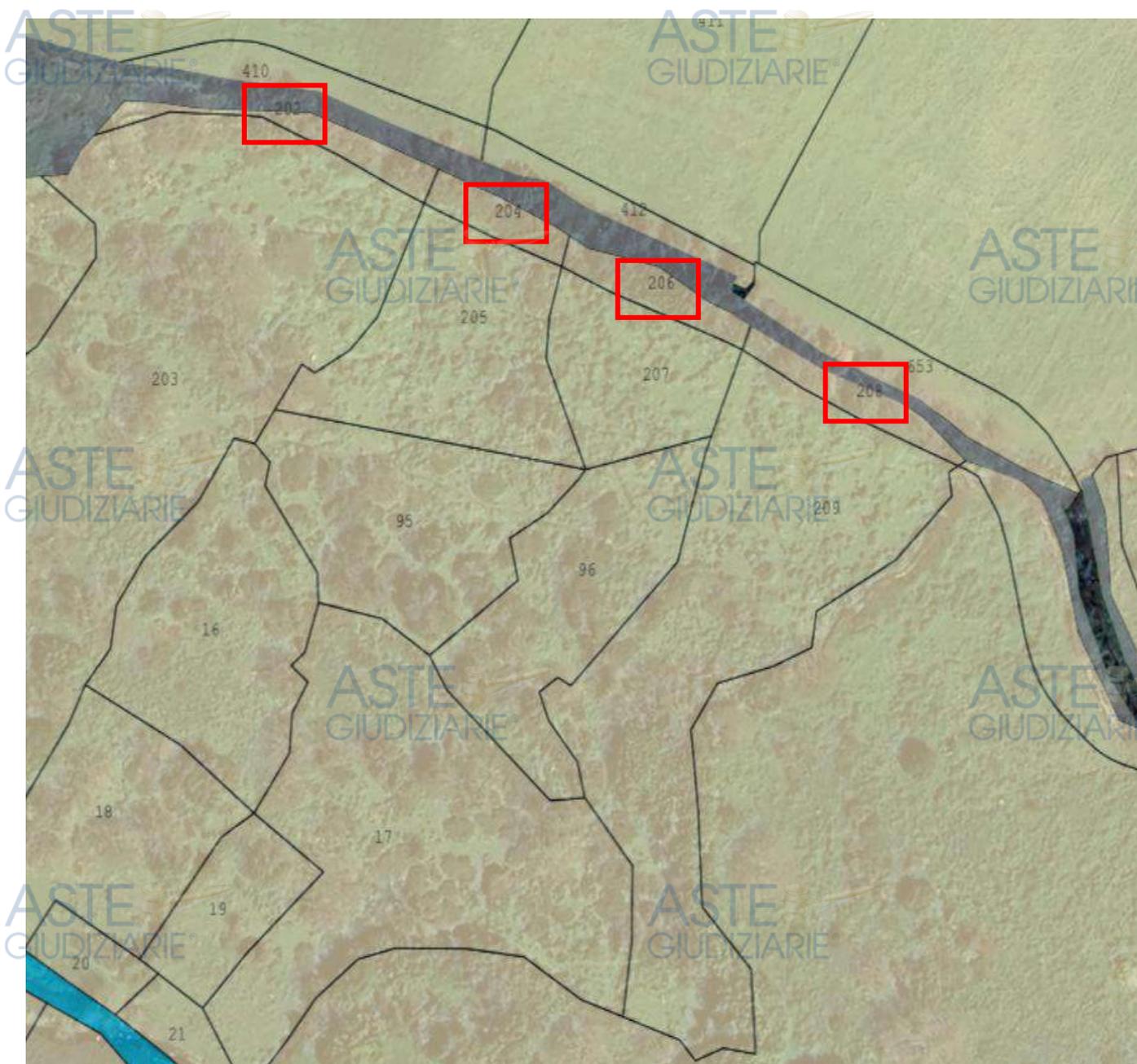


Figura 6 - Sovrapposizione ortofoto con catastale. Zoom sulle particelle 202, 204, 206 e 208 del foglio 41 (espropriate).

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 UNICO

Il lotto è costituito, quindi, da tutti i beni precedentemente indicati e qui di seguito riassunti, compresi accessori, frutti e pertinenze.

**Comune di Macomer (NU) – Località Bidui/Cherchinarzu**

#### N.C.E.U.

- foglio 41, particella 111 sub. 1, cat. A/4 (piano terra)
- foglio 41, particella 111 sub. 2, cat. D/10 (piano terra)
- foglio 40, particella 142 (ex p.lla 30) sub. 2 (ex sub. 1), cat. D/10 (piano terra)
- foglio 41, particella 240, cat. D/10 (piano terra)
- foglio 41, particella 241, cat. D/10 (piano terra)
- foglio 41, particella 242, cat. D/10 (piano terra)

**N.C.T.**

- foglio 30, particella 145, PASCOLO, 7045 MQ
- foglio 30, particella 147, PASCOLO, 12120 MQ
- foglio 30, particella 148, PASCOLO, 6555 MQ
- foglio 30, particella 149, PASCOLO, 18120 MQ
- foglio 30, particella 150, PASCOLO, 535 MQ
- foglio 30, particella 151, PASCOLO, 4735 MQ
- foglio 30, particella 152, PASCOLO, 3085 MQ
- foglio 30, particella 154, PASCOLO, 2525 MQ
- foglio 30, particella 155, SEMIN. ARBOR., 1515 MQ
- foglio 30, particella 158, PASCOLO, 13930 MQ
- foglio 30, particella 400, PASCOLO, 36444 MQ
- foglio 40, particella 31, PASCOLO, 16890 MQ
- foglio 40, particella 149, PASCOLO, 40102 MQ
- foglio 41, particella 7 AA, PASCOLO, 3401 MQ
- foglio 41, particella 7 AB, PASCOLO ARB., 1929 MQ
- foglio 41, particella 9, PASCOLO, 270 MQ
- foglio 41, particella 10, SEMINATIVO, 345 MQ
- foglio 41, particella 11, PASCOLO, 545 MQ
- foglio 41, particella 16, PASCOLO ARB, 1600 MQ
- foglio 41, particella 17 AA, PASCOLO, 371 MQ
- foglio 41, particella 17 AB, PASCOLO ARB., 2844 MQ
- foglio 41, particella 18 AA, PASCOLO, 987 MQ
- foglio 41, particella 18 AB, PASCOLO ARB., 518 MQ
- foglio 41, particella 19 AA, PASCOLO, 278 MQ
- foglio 41, particella 19 AB, PASCOLO ARB., 257 MQ
- foglio 41, particella 20, PASCOLO, 230 MQ
- foglio 41, particella 21, PASCOLO, 245 MQ
- foglio 41, particella 23, PASCOLO, 3110 MQ
- foglio 41, particella 31, PASCOLO, 385 MQ
- foglio 41, particella 34, PASCOLO, 635 MQ
- foglio 41, particella 35 AA, PASCOLO ARB., 120 MQ
- foglio 41, particella 35 AB, SEMINATIVO, 300 MQ
- foglio 41, particella 36, PASCOLO, 320 MQ
- foglio 41, particella 37, PASCOLO, 485 MQ
- foglio 41, particella 38, SEMINATIVO, 910 MQ
- foglio 41, particella 39, PASCOLO, 1475 MQ
- foglio 41, particella 40, PASCOLO, 830 MQ
- foglio 41, particella 42, PASCOLO, 1600 MQ
- foglio 41, particella 45 AA, PASCOLO, 6178 MQ
- foglio 41, particella 45 AB, PASCOLO ARB, 2447 MQ
- foglio 41, particella 46, FABBRICATO RURALE, 55 MQ
- foglio 41, particella 47, SEMINATIVO, 12715 MQ
- foglio 41, particella 93, PASCOLO, 130 MQ
- foglio 41, particella 94, SEMINATIVO, 180 MQ
- foglio 41, particella 95 AA, PASCOLO, 461 MQ
- foglio 41, particella 95 AB, PASCOLO ARB., 1039 MQ

- foglio 41, particella 96 AA, PASCOLO, 619 MQ
- foglio 41, particella 96 AB, PASCOLO ARB., 781 MQ
- foglio 41, particella 97, PASCOLO, 555 MQ
- foglio 41, particella 98, SEMINATIVO, 50 MQ
- foglio 41, particella 99, PASCOLO, 100 MQ
- foglio 41, particella 203, SEMINATIVO, 6276 MQ
- foglio 41, particella 205, PASCOLO ARB, 1431 MQ
- foglio 41, particella 207, PASCOLO ARB, 836 MQ
- foglio 41, particella 209, PASCOLO ARB, 3319 MQ
- foglio 41, particella 239, SEMINATIVO, 10689 MQ

Il lotto, unico, così costituito può essere descritto come segue, con riferimento allo schema grafico di cui alla pagina seguente, che riporta le proprietà pignorate contornate di un colore differente a seconda del foglio cui appartengono.

Per comodità descrittiva, vista anche la discontinuità delle proprietà, è conveniente suddividere l'unico lotto in tre gruppi di immobili, uno per ogni foglio. I numeri di mappa dei terreni pignorati sono indicati in blu. L'impronta del tipo di mappa dei fabbricati pignorati reca il medesimo colore del mappale cui appartengono (magenta per il foglio 30, verde per il foglio 40, rosso per il foglio 41).

#### PRIMO GRUPPO – Foglio 30

Composto dai terreni di cui ai mappali 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 158, 400.

L'appezzamento di terreno confina a nordovest con l'attraversamento stradale sul rio S'Adde (in mappa Rio di Macomer) che congiunge la strada vicinale Berraghe con la strada vicinale di Montigu. Procedendo da qui in senso orario confina con la strada vicinale di Montigu prima e poi, a nordest, con strada vicinale Bidui. Dall'estremità nord del mappale 400 e procedendo verso sudest, confina con i mappali 401 e 402 del foglio 30. L'estremità sudest dell'appezzamento confina poi con i mappali 191 e 194 del foglio 30 sino ad arrivare al Rio S'Adde. Procedendo da qui verso nordovest confina poi con il medesimo rio prima e con il mappale 157 del foglio 30 poi, con il mappale 22 del foglio 41 e con strada vicinale Cerchinarzu sino a ricongiungersi con l'attraversamento stradale di cui detto in principio.

#### SECONDO GRUPPO – Foglio 40

Composto dai terreni di cui ai mappali 31, 149 con relativi fabbricati ivi edificati ed enti urbani.

Il predio confina a nordovest con la strada per Borore e con strada vicinale Cerchinarzu. Dall'incrocio fra queste due e procedendo in senso orario confina poi con strada Cerchinarzu, con i mappali 239, 44 e 45 del foglio 41 e poi di nuovo con la strada per Borore sino a ricongiungersi all'incrocio di cui detto.

#### TERZO GRUPPO – Foglio 41

Composto dai terreni di cui ai mappali 7, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 45, 46, 47, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 203, 205, 207, 209, 239 con relativi fabbricati ivi edificati.

Questo gruppo di mappali è composto, a propria volta, da tre porzioni non contigue fra loro.

#### TERZO GRUPPO – Foglio 41 (Porzione A)

Composta dal solo mappale 45.

Confina a nordovest con strada vicinale Cerchinarzu e con il mappale 149 del foglio 40. Procedendo da qui in senso orario confina poi con i mappali 44, 53 e 100 del foglio 41. Da qui (estremità sudest del terreno) e risalendo verso il principio confina con strada vicinale Cerchinarzu.

**TERZO GRUPPO – Foglio 41 (Porzione B)**

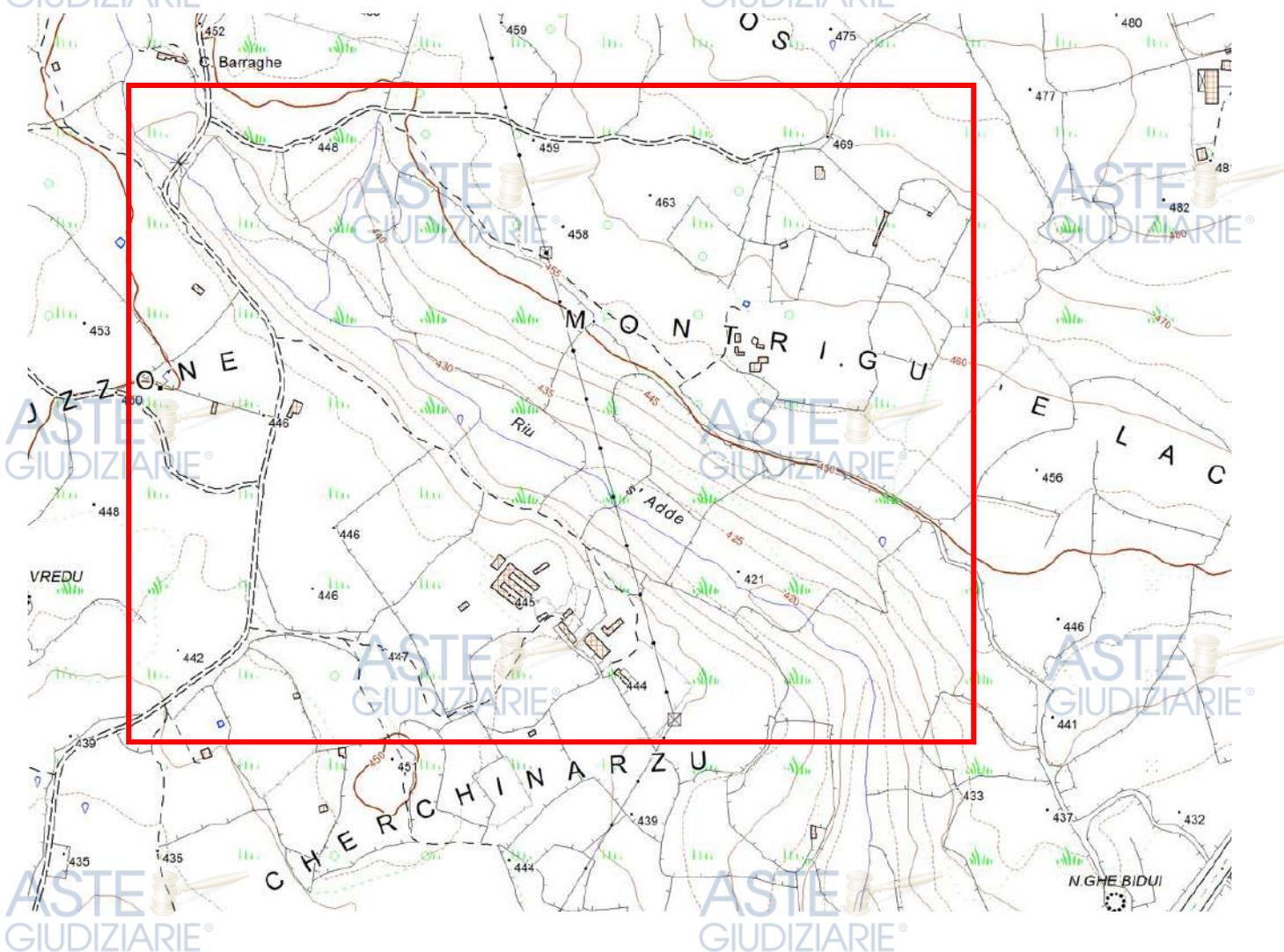
Composta dai mappali 23, 42, 46, 47, 239 (inclusi gli enti urbani di cui ai mappali 111, 240, 241, 242). Confina a nordovest con il mappale 31 del foglio 40 e con strada vicinale Cherchinarzu. Procedendo da qui in senso orario confina poi con il mappale 22 del foglio 41, con il rio S'Adde, con i mappali 25, 140, 48, 58, 172, 169, 174, 154, 177, 178, 53 e 44 del foglio 41.

**TERZO GRUPPO – Foglio 41 (Porzione C)**

Composto dai terreni di cui ai mappali 7, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 203, 205, 207, 209.

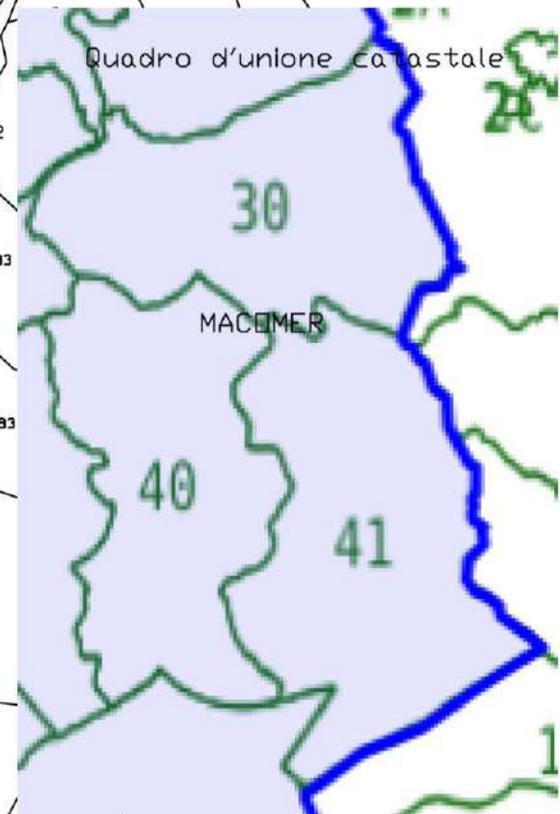
Confina a nordovest con strada vicinale Bidui ed il mappale 202 del foglio 41. Da qui e procedendo in senso orario confina poi con i mappali 204, 206, 208, 211 e 68 del foglio 41. Da qui (estremità sud dell'appezzamento) e procedendo verso nordovest confina con strada vicinale Cherchinarzu prima e con i mappali 32, 29, 8, 197 e 201 del foglio 41 poi.

Segue inquadramento da CTR (fuori scala). Si noti l'orografia della zona.

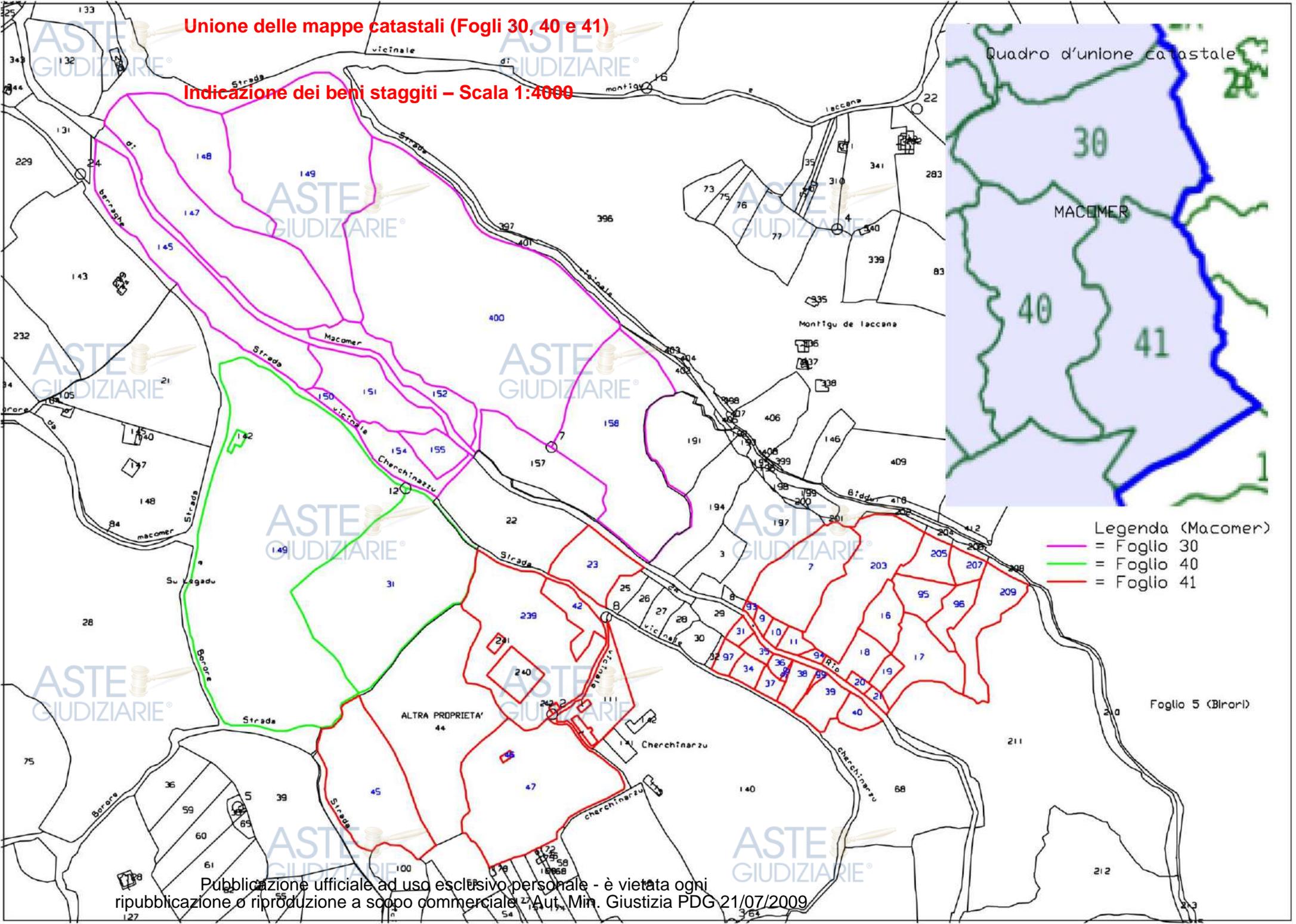


Unione delle mappe catastali (Fogli 30, 40 e 41)

Indicazione dei beni staggiati - Scala 1:4000



- Legenda (Macomer)
- = Foglio 30
  - = Foglio 40
  - = Foglio 41



**QUESITO n. 2) - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

I beni pignorati sono composti da terreni e fabbricati. Si procederà con la loro descrizione secondo il seguente schema.

**TERRENI – Trattasi delle già menzionate particelle come qui riassunte:**

Foglio 30 mappali 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 158, 400

Foglio 40 mappali 31, 149

Foglio 41 mappali 7, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 45, 46, 47, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 203, 205, 207, 209, 239

**FABBRICATI – Per comodità espositiva saranno identificati con delle lettere:**

Fabbricato A – Minicaseificio (Foglio 41 Mappale 111 Subalterno 2)

Fabbricato B – Casa colonica (Foglio 41 Mappale 111 Subalterno 1)

Fabbricato C – Casa rurale (Foglio 41 Mappale 242, accatastato ex-novo su mappale 242 ex p.lla 43)

Fabbricato D – Stalla/Fienile grande (Foglio 41 Mappale 240)

Fabbricato E – Casa rurale distrutta (Foglio 41 Mappale 46)

Fabbricato F – Porcilaia (Foglio 41 Mappale 241)

Fabbricato G – Stalla/Fienile piccola (Foglio 40 Mappale 142)

Fabbricato H – Tettoia pericolante (Foglio 41 Mappale 239, abusiva)

Fabbricato I – Ricovero isolato (Foglio 30 Mappale 149, abusivo)

Fabbricato L – Ricovero isolato (Foglio 41 Mappale 31, abusivo)

**TERRENI** - I beni oggetto di stima sono ubicati in zona agricola E del PUC nel Comune di Macomer, Provincia di Nuoro, in località denominate "Cherchinarzu" e "Bidui", immediatamente sulla destra e sulla sinistra del Rio S'Adde (in alcune carte anche indicato come "Riu di Macomei" o "Rio di Macomer"), a circa un chilometro e mezzo di distanza, in linea d'aria, a sudovest del centro abitato. Questa considerazione ci consente di valutare l'ubicazione dei terreni come buona.

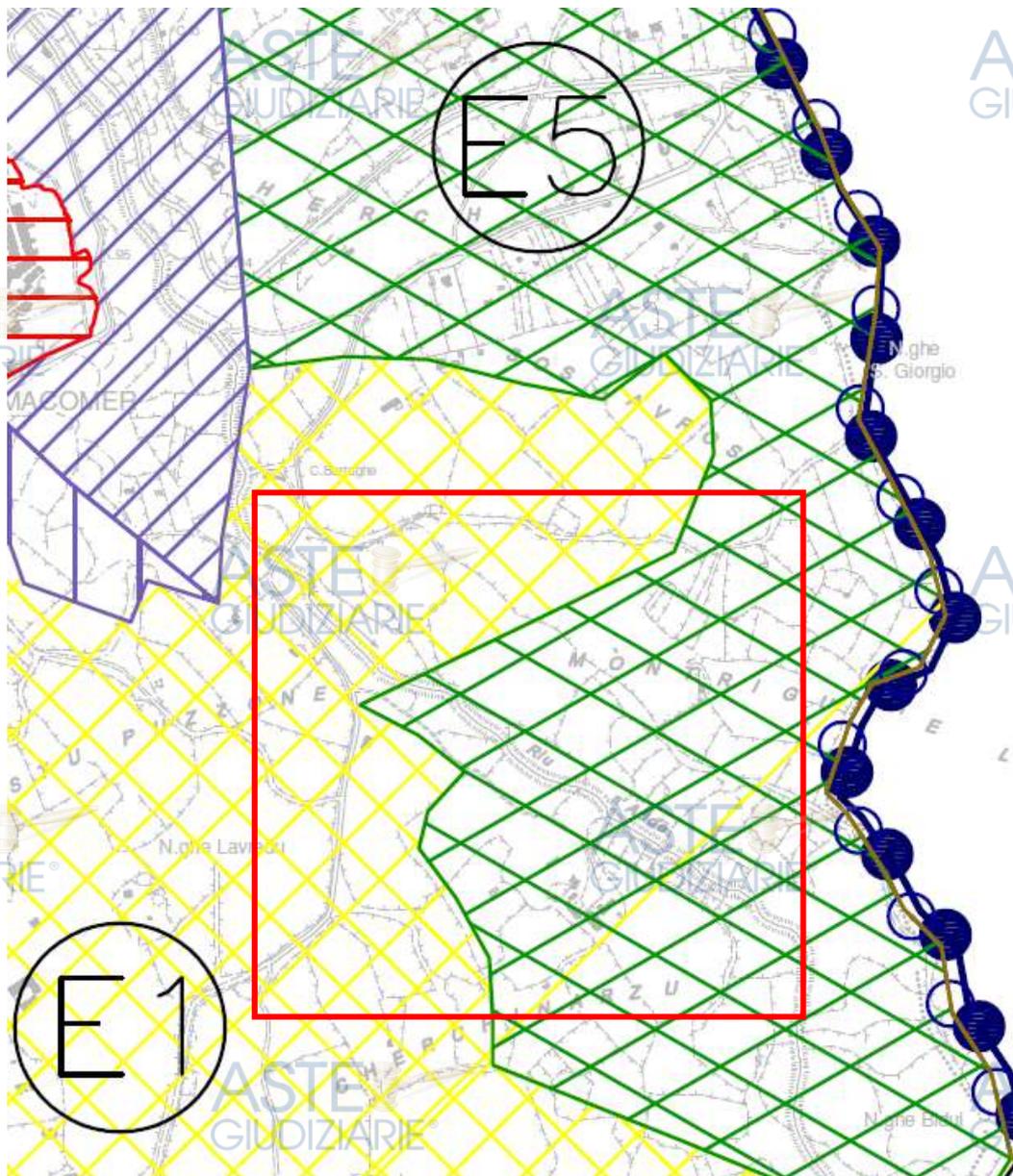
La zona del Rio S'Adde presenta una conformazione geologica e morfologica di particolare interesse. Il fiume scorre attraverso una valle incassata, caratterizzata da formazioni di rocce basaltiche, che delimitano la città a nord e a est. Il territorio comunale di Macomer si estende su una superficie di 122,5 chilometri quadrati, con un'altitudine media di 563 metri sul livello del mare, raggiungendo un minimo di 390 metri e un massimo di 808 metri, determinando un'escursione altimetrica di 418 metri.

Le curve di livello indicano una topografia variegata e spesso impervia, con pendii più ripidi in prossimità del corso d'acqua e aree più pianeggianti man mano che ci si allontana dal fiume. Questa conformazione influisce sull'uso del suolo e sulle attività antropiche nella zona. Queste caratteristiche suggeriscono una valutazione dei luoghi tendenzialmente acclive, in quanto varia da mediocre a pianeggiante.

La zona del Rio S'Adde in genere è storicamente vocata all'agricoltura e alla pastorizia, grazie alla fertilità dei terreni alluvionali e alla disponibilità di pascoli. Queste attività hanno modellato il paesaggio rurale, caratterizzato da campi coltivati, muretti a secco e strutture rurali tradizionali. La città di Macomer gode di una posizione strategica nel centro-nord della Sardegna, fungendo da nodo di collegamento tra diverse aree dell'isola. La città è servita dalla Strada Statale 131 "Carlo Felice", principale arteria che collega Cagliari a Sassari e Porto Torres, facilitando gli spostamenti verso le principali città sarde.

La specificità dei luoghi oggetto di studio deve però essere ben contestualizzata in quanto caratterizzata da particolari condizioni di accessibilità, di andamento planoaltimetrico, di soprassuoli, conformazione, continuità e rapporto con il fiume, soprattutto in funzione del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del Codice. Il Rio S'Adde ricade nell'ambito di applicazione del PPR Assetto Ambientale - Beni paesaggistici

ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod., in quanto integrante un elemento lineare rappresentante fiumi, torrenti o corsi d'acqua (iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775) tipizzati ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs 42/04. Ne consegue che dalle sponde (o piedi degli argini) è definita una fascia di 150 metri, che individua il bene paesaggistico (Art. 17 comma 3 letta h delle N.T.A. PPR).



**Figura 7 - Stralcio P.U.C. vigente e indicazione sommaria dell'ubicazione dei luoghi**

Tenuto conto della specifica ubicazione planimetrica e della discontinuità dei mappali, la detta fascia ricomprende una porzione maggioritaria delle superfici oggetto di pignoramento. Senza tener conto dei terreni espropriati da ANAS (vedasi nel seguito), su una superficie complessiva di mq 240.401 (dati da mq 235.452 di terreni liberi e mq 4949 di enti urbani), oltre 176 mila mq risultano dentro la fascia in argomento, con le conseguenti peculiarità anche sotto il profilo edilizio. Ne consegue che circa i 3/4 dei beni pignorati sono assoggettati al vincolo in trattazione inclusi gli enti urbani, con i soprastanti fabbricati, di cui ai seguenti:

- Foglio 40 Particella 142
- Foglio 41 Particella 111 (ad eccezione del minicaseificio, come si dirà)

- Foglio 41 Particella 240  
- Foglio 41 Particella 241

L'ampiezza del predio, riferita alla realtà locale, è considerabile come media.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Figura 8 - Inquadramento dei luoghi con riferimento alla fascia di 150 metri dal fiume**

Per le ulteriori caratteristiche relative ad ogni singolo mappale si rimanda agli allegati Certificati di Destinazione Urbanistica. Su tutti si segnala l'uso civico gravante sul mappale 150 del foglio 30 (535 mq). Nelle immediate vicinanze del fiume vige, inoltre, il vincolo Hi4 per aree di pericolosità idraulica molto elevata (art. 27 N.T.A. del P.A.I.). È diffusamente presente il vincolo Hg2 per aree di pericolosità media da frana (art. 33 N.T.A. del P.A.I.), a testimonianza dell'andamento talvolta declive, se non scosceso, della zona. È inoltre massicciamente presente il vincolo da zona Strahler (art. 30ter N.T.A. del P.A.I.). Non risultano suoli di proprietà demaniale. Non si ritiene di dover valutare negativamente la presenza di questi vincoli in quanto, con la debita attenzione, non limitano, nell'insieme, l'uso dei luoghi.

I luoghi in studio sono caratterizzati dalla robusta presenza di rocce effusive basiche e relativi depositi di versante e colluviali. La zona presenta aree con forme da ondulate a sub-pianeggianti, con pendenze elevate a ridosso delle colate, con arborea per lo più limitata e vegetazione arbustiva infestante più consistente. Il terreno è complessivamente poco profondo, con presenza di rocce affioranti e suoli sviluppati su substrati poco evoluti. Ha una tessitura argillosa ma è permeabile, con un pH neutro e condizioni di saturazione. Questo tipo di suolo può essere adatto per pascoli o usi agroforestali, ma potrebbe avere limitazioni per colture con radici profonde a causa della ridotta profondità e della presenza di rocce affioranti. In effetti l'utilizzo a pascolo è l'unico attualmente rilevato, coerentemente con la vocazione intrinseca, si direbbe esclusiva, della specifica zona, al di là della qualità catastale talvolta indicata per una minoritaria porzione di suoli. Il clima è tipicamente mediterraneo, con precipitazioni medie annue che si attestano sul valore di 582,5 mm. di pioggia. Tutto ciò conduce a valutare la complessiva fertilità della zona come buona.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La viabilità interpodereale è parzialmente garantita da piste sterrate. Una discreta parte di terreni è più difficilmente raggiungibile per via della natura dei luoghi precedentemente descritti, soprattutto in una fascia di oltre 100 metri a destra e a sinistra del Rio, peraltro di difficile, se non impossibile, lavorazione tramite mezzi agricoli. I confini sono generalmente ben materializzati in loco e per lo più costituiti da muretti a secco in condizioni talvolta buone, talaltra precarie.

L'azienda è dotata di energia elettrica ed acqua potabile. È altresì presente un pozzo, come da allegata denuncia.

I terreni si sviluppano attorno al Rio S'Adde a partire dal ponte di "Barraghe" verso sudest (tra i vari mappali di proprietà dell'esecutato sono talvolta fraposte proprietà di terzi): l'ingresso principale avviene dalla strada vicinale "Cherchinarzu", asfaltata, e conduce al cuore dell'azienda agricola attraverso uno stradello sterrato della lunghezza di circa 450 metri. Qua e poco distante, sulla destra idraulica del Rio S'Adde, sono ubicati i fabbricati connessi all'attività agricola. Ulteriori piccoli volumi, privi di rilevanza e da demolire, sono collocati altrove. L'andamento altimetrico si evolve tra le quote di metri 421 (asta del Rio S'Adde) e metri 450 circa s.l.m. (alle estremità delle proprietà staggite sulla destra e sulla sinistra del fiume). Dette considerazioni impongono la valutazione di un accesso sufficiente ed una forma penalizzante.



*Figura 9 - Visuale dei luoghi dal viadotto sul Rio S'Adde*

Gli scatti di cui alla pagina seguente (Figure 10 e 11) mireranno a inquadrare più nel dettaglio i terreni staggiti attraverso la medesima visuale in figura 9, con zoom sulla destra e sulla sinistra del fiume. Trattandosi di beni areali, per le ulteriori foto di dettaglio si rimanda agli allegati.

Seguono poi alcune ortofoto e simulazioni prospettiche utili per l'inquadramento complessivo dei luoghi anche in rapporto al più ampio contesto entro il quale sono inseriti.



**Figura 10 - Vista dei luoghi dal viadotto sul Rio S'Adde, destra idraulica**



**Figura 11 - Vista dei luoghi dal viadotto sul Rio S'Adde, sinistra idraulica**



**Figura 12 - Ortofoto con perimetrazione dei luoghi pignorati con sommaria indicazione dell'ubicazione dei fabbricati**

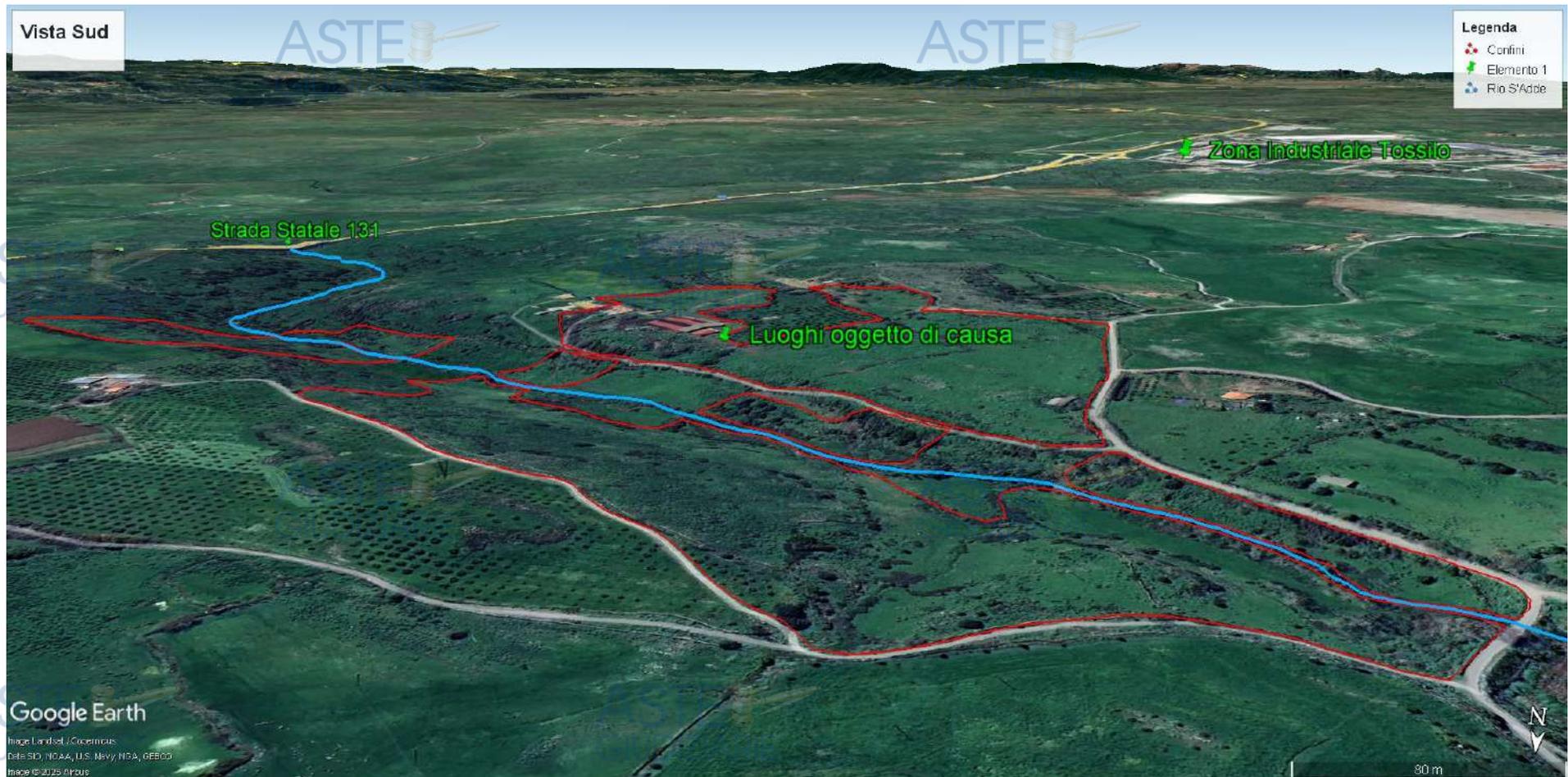


Figura 13 – Visuale prospettica dei luoghi da nord verso sud



Figura 14 - Visuale prospettica verso nordovest (in fondo, il viadotto sul Rio S'Adde)



Figura 15 – Visuale prospettica verso ovest

Dei volumi abusivi e, si ritiene, da demolire si fa ora menzione, in quanto non saranno oggetto di stima autonoma se non in termini, appunto, di oneri per la demolizione, che saranno dunque ricondotti alla stima dei suoli su cui giacciono, in termini di deprezzamento dei medesimi.



**Figura 16 - Fabbricato H, tettoia pericolante ubicata in prossimità del fienile grande**



**Figura 17 - Fabbricato H, tettoia pericolante ubicata in prossimità del fienile grande**

FABBRICATO H (su Foglio 41 Mappale 239) - Tettoia pericolante, edificata in assenza di titolo, non indicata né in catasto terreni né in catasto fabbricati, ubicata in prossimità del fienile grande, palesemente instabile sotto il profilo statico ed incompatibile con le norme paesaggistiche. L'immobile è da demolire (lo scenario di una sanatoria non è sensatamente valutabile), con macerie da trasportare in discarica e smaltire a norma di Legge, incluse le lastre di copertura che si ritiene contengano amianto, con apposita procedura di Legge e prezzi conseguentemente calcolati. Le misure sono stimate, seppure con buona approssimazione, in quanto non è stato materialmente possibile rilevarle con dettaglio.

FABBRICATO I - Ricovero (su Foglio 30 Mappale 149) - Volume in muratura edificato ampiamente entro la fascia dei 150 metri dal fiume (più esattamente, a soli 80 metri da questo), in epoca difficilmente accertabile ma riconducibile ad anni successivi a quello di apposizione del vincolo paesaggistico (1985). Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato versa in stato di abbandono, al punto da essere avvolto dalla vegetazione infestante, e non può ragionevolmente essere considerato staticamente affidabile. Nemmeno si ritiene, in astratto, economicamente opportuno procedere con una sanatoria, che avrebbe comunque dei costi maggiori rispetto al valore di demolizione e ricostruzione. Per questi motivi si ritiene che debba essere demolito. Privo di titolo, non accatastato.



**Figura 18 - Fabbricato I, ricovero isolato**

FABBRICATO L - Ricovero (su Foglio 41 Mappale 31) - Volume in muratura edificato in adiacenza al Rio S'Adde in zona Hi4 e, pertanto, non sanabile. È inoltre in palese stato di pericolo statico. Privo di titolo e non accatastato.

Il costo complessivo per queste demolizioni è stimato, come da computo allegato, in complessivi € 26.807,72 (con riferimento al prezzario regionale vigente) ed è comprensivo degli onorari tecnici necessari.

In tema di fabbricati si precisa sin d'ora che il fabbricato rurale di cui al foglio 41 mappale 46 è totalmente distrutto e non più esistente. Al suo posto si trova unicamente un cumulo di pietre anche difficilmente riconducibile a preesistenze edilizie, però chiaramente indicate nel relativo tipo di mappa.



**Figura 19 - Fabbricato E. Casa rurale distrutta**



**Figura 20 - Fabbricato E. Casa rurale distrutta**



*Figura 21 – Fabbricato L, ricovero edificato in adiacenza al Rio S'Adde*



*Figura 22 – Fabbricato L, ricovero edificato in adiacenza al Rio S'Adde*

Le norme di attuazione del P.U.C. prevedono che, per le zone omogenee E, in attesa della predisposizione dei Piani Zonali di Sviluppo Agricolo di cui all' art. 47 del N.R.E. per tutte le sottozone, l'indice fondiario massimo, salvo diversa prescrizione specifica di sottozona, è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse;
- c) 0,01 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- d) 0,10 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati stralci urbanistici.

Si significa ulteriormente che i terreni di cui al foglio 30 mappali 400 e 401 (ex mappale 153), foglio 30 mappale 158 e foglio 41 mappale 23 sono gravati da una servitù che ha per contenuto l'attraversamento dei predetti terreni con una linea elettrica a 150 kV su tralicci metallici.

I beni staggiati risultano oggetto dei seguenti contratti di affitto di fondo rustico con soprastanti fabbricati (ved. allegati):

- Contratto n. 265 Serie 3T Id. telematico TWH17T000265000MD stipulato il 13/01/2017 e registrato il 19/01/2017 - Canone 100,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Durata anni 20 (scadenza 31/12/2037)
- Contratto n. 27 Serie 3T Id. telematico TWH22T000027000RI stipulato il 01/01/2022 e registrato il 05/01/2022 - Canone 10.000,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 31/12/2037)

Tra le varie pratiche edilizie reperite presso l'U.T. comunale vi è la DUAAP n. 1603 del 22/02/2017 (immediato avvio a zero giorni) relativa al subentro in attività di trasformazione casearia della XXXXXXXXXXXXXXX nell'attività di trasformazione casearia. La pratica parrebbe riferita agli immobili di cui al C.T. Foglio 41 Mappale 111 e C.F. Foglio 41 Mappale 111 Subalterno 2 (Fabbricato A - Minicaseificio).

**FABBRICATO A – Minicaseificio.** È sito in agro del Comune di Macomer (NU), frazione Loc. Cherchinarzu/Bidui, censito al foglio 41, particella 111 sub. 2, cat. D/10, rendita € 764,36 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), in zona urbanistica E5 agricola marginale, appena al di fuori della fascia di 150 metri dal fiume. Giace su un più ampio terreno censito come ente urbano al foglio 41 mappale 111, della superficie lorda di mq 3.170 (che diventano 2.898 mq dedotta l'impronta dei fabbricati che vi insistono sopra), comune con il Fabbricato B, sul quale entrambi gli edifici si affacciano e sul quale trova altresì sedime il relativo paddock a servizio della sala mungitura. È costituito da un solo piano terra e non sono presenti volumi interrati. Si sviluppa con una pianta sostanzialmente rettangolare e la facciata principale è esposta a nordest.

È una struttura in muratura portante nata con concessione edilizia n. 106 del 24/09/1985 come fienile, poi ampliato e riadattato a minicaseificio. La struttura è in blocchi presso-vibrati di cemento, con solaio di copertura laterocementizio e soprastanti tegole laterizie di tipo marsigliesi, a unica falda spiovente. Il sistema di scarico delle acque meteoriche è composto da canali di gronda e pluviali in lamiera.

Le murature sono intonacate al civile e tinteggiate e gli interni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di materiale ceramico. I serramenti sono del tipo in alluminio con vetro singolo e non sono presenti chiusure oscuranti. Sono presenti gli impianti idrico di alimentazione e di scarico, elettrico e del gas, in parte a vista e in parte sottotraccia. Gli scarichi confluiscono in apposite fosse Imhoff. Il gas è stoccato in

un bombolone fuoriterza ubicato a debita distanza dai fabbricati, della capacità di mc 1,6 (Categoria A a basso rischio) e alimenta uno scaldino a gas collocato all'interno dell'edificio in descrizione, a unico servizio del ciclo produttivo dei derivati del latte.

Il fabbricato, della superficie commerciale complessiva di mq 211,40, si articola come segue (superfici nette):

- Ingresso di mq 3,13 (Hmin cm 400 - Hmax cm 450)
- Andito di mq 17,52 (Hmin cm 360 - Hmax cm 450)
- Deposito attrezzi di mq 12,66 (Hmin cm 310 - Hmax cm 450)
- Spogliatoio di mq 2,86 (Hmin cm 360 - Hmax cm 400)
- Bagno di mq 3,54 (Hmin cm 310 - Hmax cm 360)
- Sala confezionamento di mq 9,47 (Hmin cm 310 - Hmax cm 400)
- Sala stoccaggio di mq 8,92 (Hmin cm 310 - Hmax cm 400)
- Salamoia di mq 5,08 (Hmin cm 310 - Hmax cm 360)
- Sala lavorazione di mq 28,96 (Hmin cm 310 - Hmax cm 450)
- Sala mungitura di mq 82,43 (Hmin cm 310 - Hmax cm 450)
- Sala vasca refrigerante di mq 8,37 (Hmin cm 250 - Hmax cm 300)

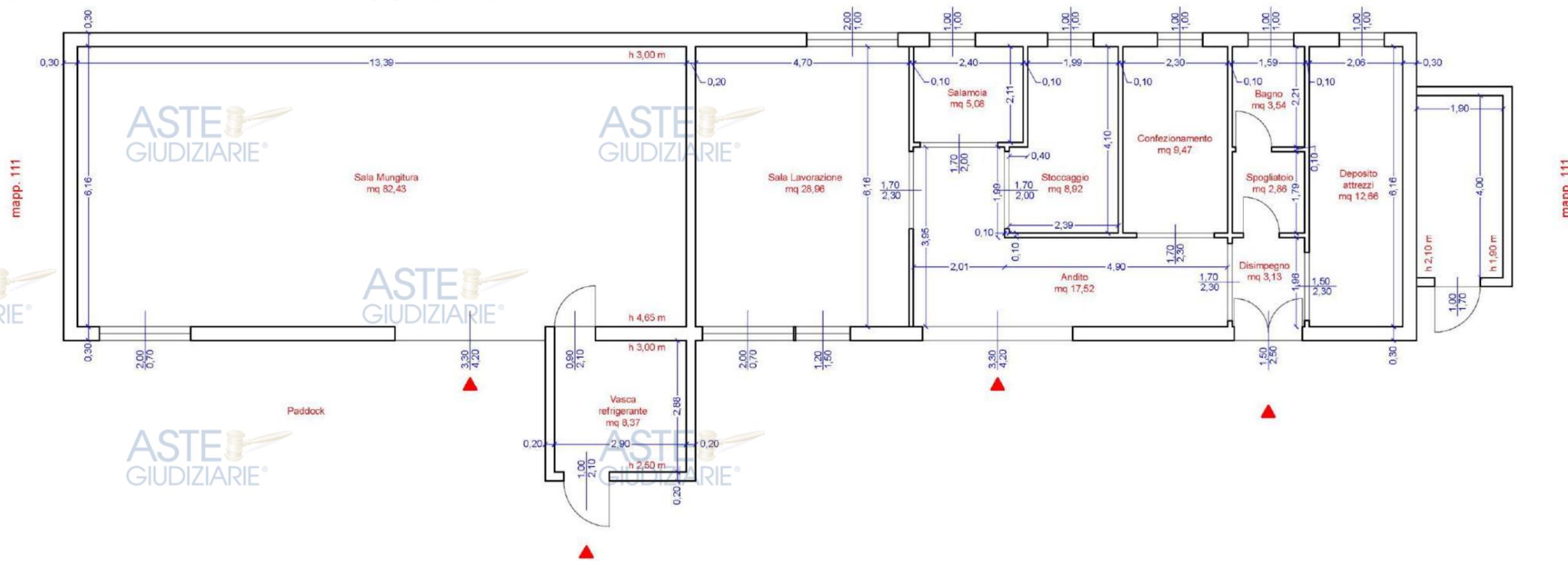
per una superficie utile calpestabile di mq 182,94. Nel calcolo della superficie commerciale si ritiene corretto non tener conto dell'ente urbano di pertinenza dei fabbricati A e B, come precedentemente descritto.

Il fabbricato A inizia a manifestare alcuni segni dell'usura e del tempo, considerato anche l'utilizzo intenso e peculiare che se ne fa. In particolare sono stati notati evidenti segni di deterioramento nelle pitture e nei rivestimenti parietali interni. Sono altresì state notate lesioni nell'involucro murario non staticamente rilevanti.

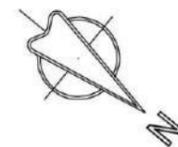


PLANIMETRIA MINICASEIFICIO  
 SCALA 1:100  
 FG. 41 MAPP. 111 S. 2  
 SUPERFICIE LORDA 211,40 MQ.

mapp. 111



mapp. 111





I beni staggiti risultano oggetto dei seguenti contratti di affitto di fondo rustico (ved. allegati):

- Contratto n. 265 Serie 3T Id. telematico TWH17T000265000MD stipulato il 13/01/2017 e registrato il 19/01/2017 - Canone 100,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Durata anni 20 (scadenza 31/12/2037)

- Contratto n. 27 Serie 3T Id. telematico TWH22T000027000RI stipulato il 01/01/2022 e registrato il 05/01/2022 - Canone 10.000,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 31/12/2037)



**Figura 23 - Fabbricato A, minicaseificio. Vista frontale**





**Figura 24 - Fabbricato A, minicaseificio. Vista laterale su volume abusivo**



**Figura 25 - Fabbricato A, minicaseificio. Vista del prospetto secondario**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Figura 26 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna andito/ingresso**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Figura 27 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna sala lavorazione**



**Figura 28 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna sala lavorazione**



*Figura 29 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna sala lavorazione*



*Figura 30 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna sala mungitura*



**Figura 31 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna sala mungitura**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figura 32 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna sala vasca refrigerante



Figura 33 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna sala salamoia



**Figura 34 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna sala stoccaggio**



**Figura 35 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna zona ingresso, particolare rivestimento deteriorato**



*Figura 36 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna sala confezionamento*



**Figura 37 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna spogliatoio e bagno**



**Figura 38 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna deposito attrezzi**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Figura 39 - Fabbricato A, minicaseificio. Foto interna deposito attrezzi*

**FABBRICATO B - Casa Colono.** Sito in agro del Comune di Macomer (NU), frazione Loc. Cherchinarzu/Bidui, censito al foglio 41, particella 111 sub. 1, cat. A/4, rendita € 139,44 (Abitazioni di tipo popolare), in zona urbanistica E5 agricola marginale, entro la fascia di 150 metri dal fiume. Giace su un più ampio terreno censito come ente urbano al foglio 41 mappale 111, della superficie lorda di mq 3.170 (che diventano 2.898 mq dedotta l'impronta dei fabbricati che vi insistono sopra), comune con il Fabbricato A, sul quale entrambi gli edifici si affacciano. È costituito da un solo piano terra e non sono presenti volumi interrati. Si sviluppa con una pianta sostanzialmente rettangolare e la facciata principale è esposta a sudest.

È una struttura in muratura portante nata con concessione edilizia n. 155 del 02/07/1981. La struttura è in blocchi di cemento, con solaio di copertura laterocementizio a unica falda spiovente e soprastanti

tegole laterizie di tipo marsigliesi. Il sistema di scarico delle acque meteoriche è composto da canali di gronda e pluviali in lamiera.

Le murature sono intonacate al civile e tinteggiate e gli interni sono pavimentati con piastrelle di materiale ceramico. I serramenti sono del tipo in alluminio con vetro singolo e sono presenti chiusure oscuranti del tipo a telo avvolgibile. Sono presenti gli impianti idrico di alimentazione e di scarico ed elettrico, sottotraccia. È stato rinvenuto uno scaldino parietale a gas palesemente non funzionante.

Il fabbricato, della superficie commerciale complessiva di mq 60,54, si articola come segue (superfici nette):

- Ingresso/cucina di mq 11,37 (Hmin cm 265 - Hmax cm 350)
- Bagno di mq 4,13 (Hmin cm 305 - Hmax cm 350)
- Soggiorno di mq 15,06 (Hmin cm 265 - Hmax cm 350)
- Camera di mq 17,24 (Hmin cm 265 - Hmax cm 350)

per una superficie utile calpestabile di mq 47,80.

Il fabbricato B inizia a manifestare rilevanti segni dell'usura e del tempo. In particolare sono stati notati evidenti segni di deterioramento nelle pitture e nei rivestimenti parietali interni. Sono altresì state notate lesioni nell'involucro murario non staticamente rilevanti.

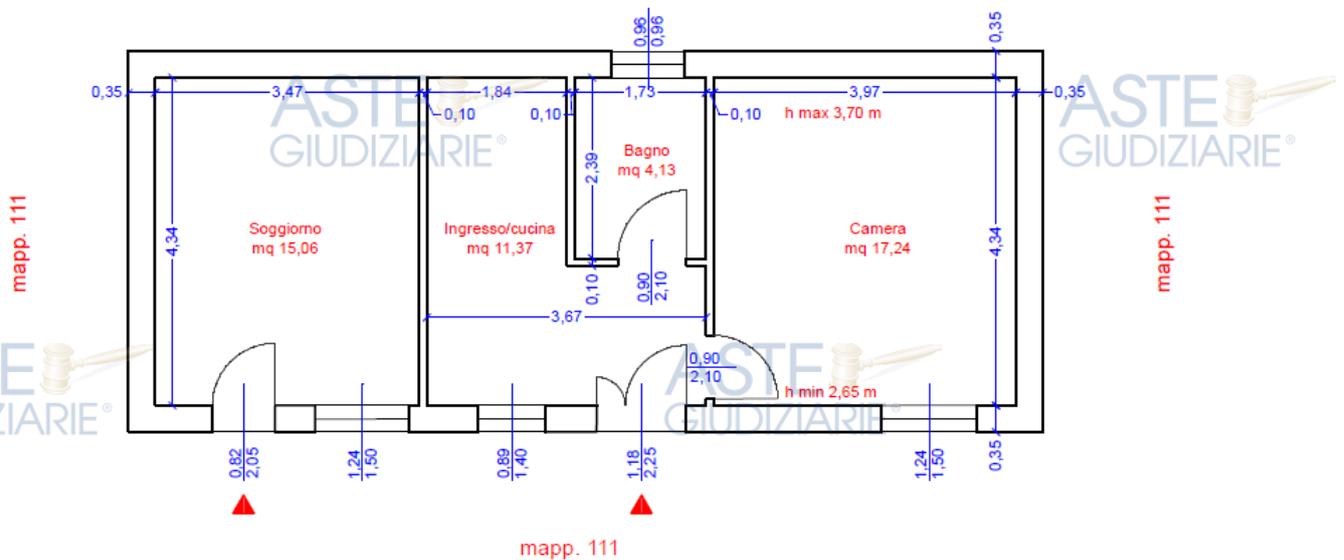
ASTE  
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CASA COLONICA  
SCALA 1:100

FG. 41 MAPP. 111 S. 1

SUPERFICIE LORDA 60,54 MQ.

mapp. 111



mapp. 111



Nel calcolo della superficie commerciale si ritiene corretto non tener conto dell'ente urbano di pertinenza dei fabbricati A e B, come precedentemente descritto.

Relativamente al Fabbricato A non è stato reperito alcun APE. L'agibilità esistente, del 1999, non ha più valore in quanto in data successiva sono stati effettuati interventi significativi: pertanto deve essere nuovamente redatta. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

I beni staggiti risultano oggetto dei seguenti contratti di affitto di fondo rustico (ved. allegati):

- Contratto n. 265 Serie 3T Id. telematico TWH17T000265000MD stipulato il 13/01/2017 e registrato il 19/01/2017 - Canone 100,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Durata anni 20 (scadenza 31/12/2037)

- Contratto n. 27 Serie 3T Id. telematico TWH22T000027000RI stipulato il 01/01/2022 e registrato il 05/01/2022 - Canone 10.000,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 31/12/2037)

- Contratto di comodato d'uso gratuito n. 493 Serie 3X stipulato il 26/08/2024 e registrato il 27/08/2024 - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX., Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 10/08/2026)



**Figura 40 – Casa colonica, prospetto principale**



*Figura 41 – Casa colonica, prospetto secondario*



*Figura 42 – Casa colonica, prospetto secondario*



*Figura 43 – Casa colonica, soggiorno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Figura 44 – Casa colonica, soggiorno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Figura 45 – Casa colonica, ingresso*



*Figura 46 – Casa colonica, cucina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



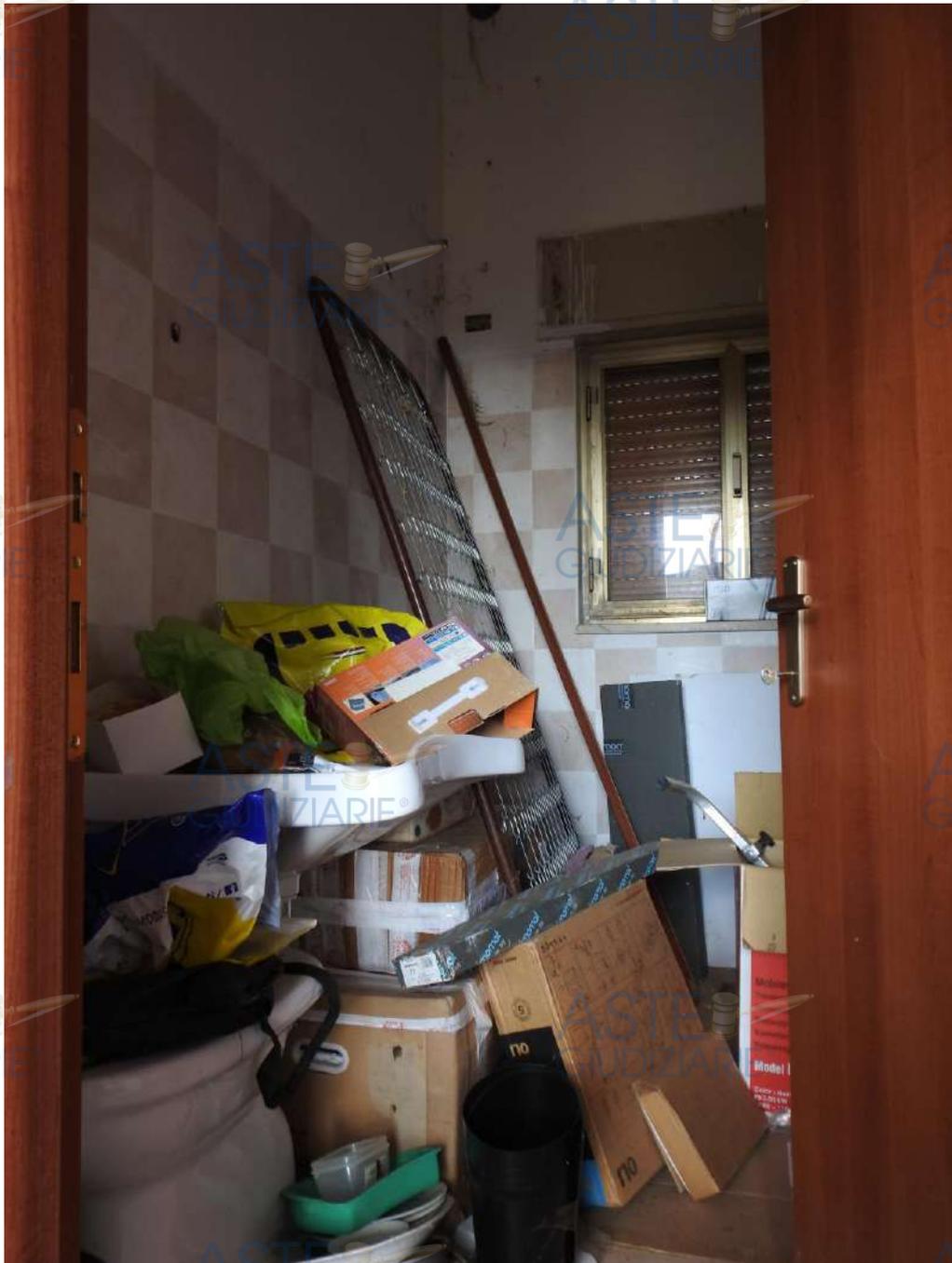
*Figura 47 – Casa colonica, cucina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Figura 48 – Casa colonica, bagno*



*Figura 49 – Casa colonica, camera da letto*

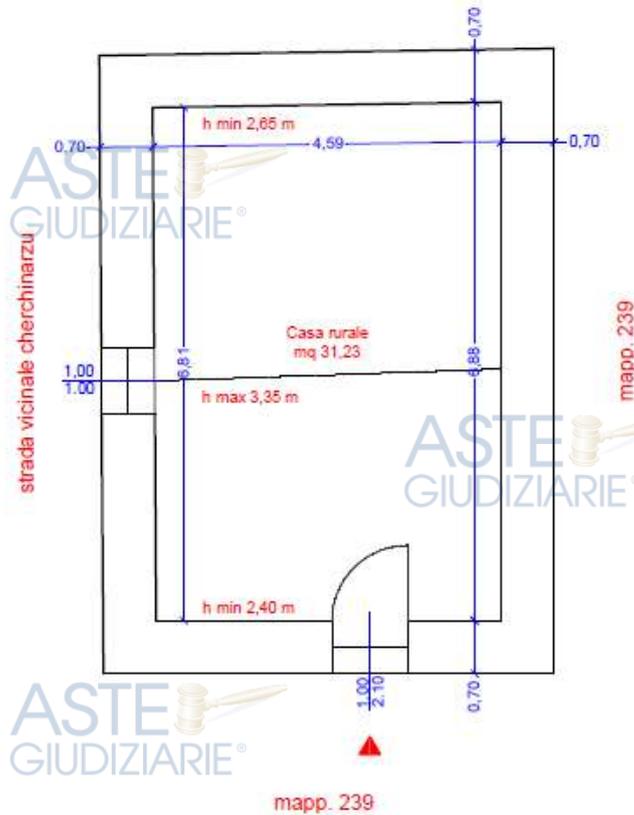
**FABBRICATO C – Casa rurale.** La casa rurale (così definita date le sue origini storiche) è censita al catasto fabbricati al Foglio 41 Mappale 242 (categoria catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole – rendita € 98,00), in località Cherchinarzu/Bidui in agro del Comune di Macomer, in zona urbanistica E5 agricola marginale, entro la fascia di 150 metri dal fiume. Si sviluppa con una pianta sostanzialmente rettangolare e la facciata principale è esposta a nordest.

È una struttura in muratura portante nata, si ritiene, ai primi del novecento e comunque già presente all'epoca della redazione delle mappe di impianto catastali. La struttura è in pietrame locale, con solaio di copertura in legno a doppia falda spiovente e soprastanti tegole laterizie di tipo coppo e scarico libero delle acque meteoriche.

Le murature sono in parte intonacate e in parte a vista e gli interni sono pavimentati con piastrelle di materiale ceramico. I serramenti sono del tipo in legno con vetro singolo senza chiusure oscuranti. È presente un basilare impianto elettrico.

PLANIMETRIA CASA RURALE  
SCALA 1:100  
FG. 41 MAPP. 242  
SUPERFICIE LORDA 49,28 MQ.

mapp. 239



mapp. 239

mapp. 239



Il fabbricato, della superficie commerciale complessiva di mq 49,28 in un unico ambiente della superficie netta di mq 31,23. L'altezza minima è di cm 240 e quella massima di cm 335.

Il fabbricato C è stato oggetto di intervento edilizio nel 2014 e si trova strutturalmente in buono stato di conservazione, fermo restando quanto rilevato in termini di presenza di impianti e di specificità dei serramenti.

In aderenza alla parete sudovest è presente un ambiente identificato in atti edilizi con il nome di "igrile". Detto ambiente appare pericolante e non è stato rilevato, né si ritiene di doverlo considerare in alcun modo ai fini della stima.

I beni staggiti risultano oggetto dei seguenti contratti di affitto di fondo rustico (ved. allegati):

- Contratto n. 265 Serie 3T Id. telematico TWH17T000265000MD stipulato il 13/01/2017 e registrato il 19/01/2017 - Canone 100,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Durata anni 20 (scadenza 31/12/2037)

- Contratto n. 27 Serie 3T Id. telematico TWH22T000027000RI stipulato il 01/01/2022 e registrato il 05/01/2022 - Canone 10.000,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 31/12/2037)



*Figura 50 – Casa rurale, prospetto principale*



**Figura 51 – Casa rurale, visuale dalla limitrofa strada vicinale**



**Figura 52 – Casa rurale, visuale interna**



*Figura 53 – Casa rurale, visuale interna*

**FABBRICATO D - Fienile/Stalla.** sito in Comune di Macomer (NU), frazione Loc. Cherchinarzu/Bidui, censito al foglio 41, particella 240, cat. D/10, rendita € 2 722,30, graffata alla particella foglio 41/241 (categoria catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, in zona urbanistica E5 agricola marginale, parzialmente entro la fascia di 150 metri dal fiume. Si noti che la distanza dall'asta del rio al fabbricato deve essere presa lungo un piano teorico orizzontale, e non seguendo l'orografia dei luoghi (la qual cosa sarebbe inverosimile). È costituito da un piano terra e non sono presenti volumi interrati. Trattasi di fienile per lo stoccaggio delle scorte aziendali, stalla per bovine

e ulteriore stalla per vitelle. Si sviluppa con una pianta complessivamente rettangolare e con esposizione principale a sudest. La tipologia è con tettoie aperte.

È una struttura portante intelaiata, nata con concessione edilizia n. 101 del 27/11/2007. La struttura è in acciaio, con tamponature in blocchi di cemento e coperture in pannelli autoportanti. Il sistema di scarico delle acque meteoriche è composto da canali di gronda e pluviali in lamiera.

Il sistema edilizio, modulare, può essere suddiviso in quattro blocchi (stalla, corsia di alimentazione, box vitelle e box vacche). La corsia di alimentazione, aperta su tre lati, ha una copertura a doppia falda spiovente. Gli altri blocchi hanno una copertura a falda unica.

Le murature sono allo stato rustico e gli interni sono pavimentati in cemento del tipo industriale. Gli ampi varchi per il passaggio dei mezzi agricoli e del bestiame sono dotati talvolta di chiusure metalliche e talaltra sono stati tamponati in modo provvisorio. È presente un impianto elettrico a vista. Gli scarichi confluiscono in una vasca per la raccolta dei reflui zootecnici.

Il fabbricato, della superficie commerciale complessiva di mq 1.496,51, si articola come segue (superfici nette):

- Stalla di mq 262,38 (Hmin 400 cm - Hmax 600 cm)
- Corsia di alimentazione centrale di mq 788,65 (Hmin 300 cm - Hmax 348 cm)
- Box vitelle di mq 194,84 (Hmin 300 cm - Hmax 445 cm)
- Box vacche di mq 194,84 (Hmin 300 cm - Hmax 445 cm)

per una superficie utile di mq 1.440,71.

Il fabbricato D si presenta in ottimo stato di conservazione, ferme restando le parti incomplete come precedentemente descritte (assenza di intonaci e di parte dei serramenti).

I beni staggiti risultano oggetto dei seguenti contratti di affitto di fondo rustico (ved. allegati):

- Contratto n. 265 Serie 3T Id. telematico TWH17T000265000MD stipulato il 13/01/2017 e registrato il 19/01/2017 - Canone 100,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Durata anni 20 (scadenza 31/12/2037)

- Contratto n. 27 Serie 3T Id. telematico TWH22T000027000RI stipulato il 01/01/2022 e registrato il 05/01/2022 - Canone 10.000,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 31/12/2037)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

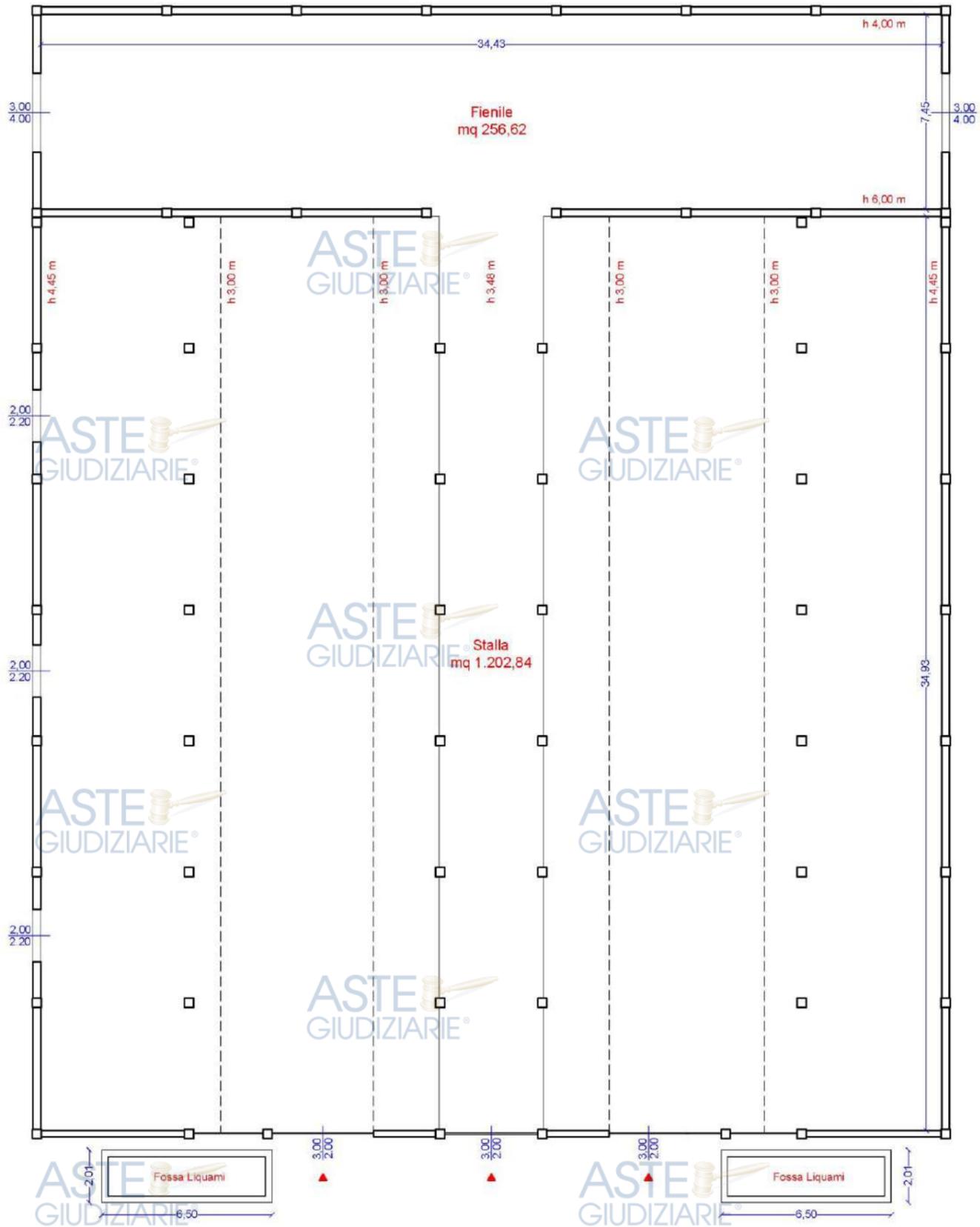
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA FIENILE  
SCALA 1:200  
FG. 41 MAPP. 240  
SUPERFICIE LORDA 1.512,59 MQ.

mapp. 239



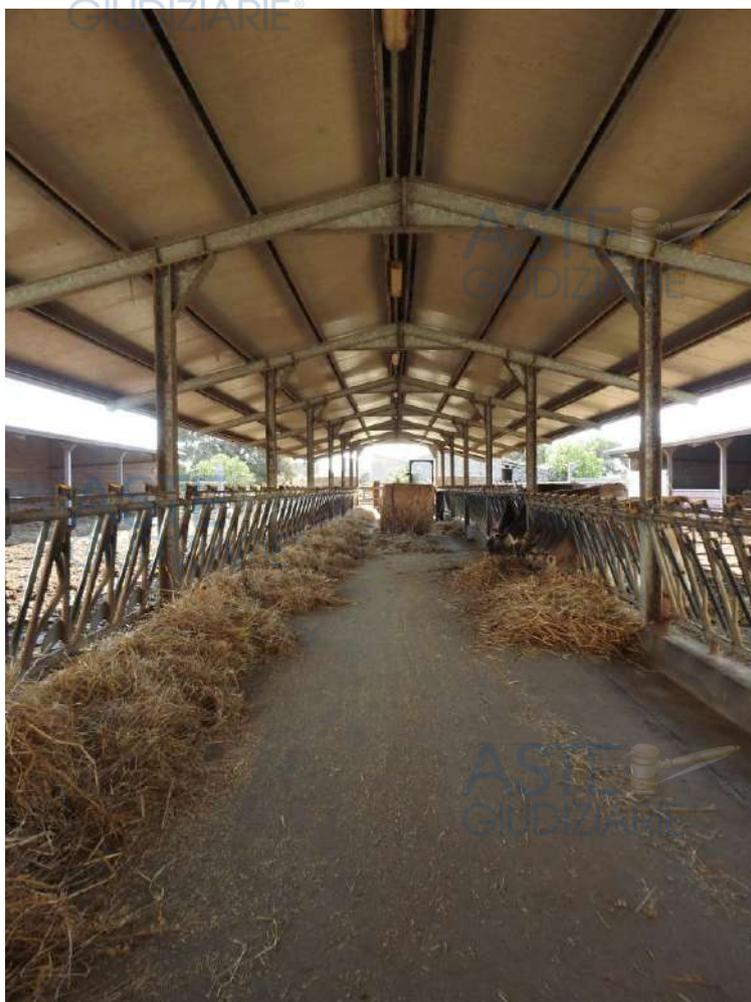
mapp. 239

mapp. 239





**Figura 54 - Fabbricato D, fienile/stalla. Visuale principale**



**Figura 55 - Fabbricato D, fienile/stalla. Corsia di alimentazione**



*Figura 56 – Fabbricato D, fienile/stalla. Visuale sul blocco box vacche adulte*



*Figura 57 – Fabbricato D, fienile/stalla. Visuale sul blocco box vitelli*



*Figura 58 – Fabbricato D, fienile/stalla. Visuale interna*



*Figura 59 – Fabbricato D, fienile/stalla. Visuale interna*



*Figura 60 – Fabbricato D, fienile/stalla. Visuale interna del fienile*



*Figura 61 – Fabbricato D, fienile/stalla. Visuale interna del fienile*

**FABBRICATO F – Porcilaia.** La porcilaia è censita al catasto fabbricati al Foglio 41 Mappale 241 (categoria catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), in località Cherchinarzu/Bidui in agro del Comune di Macomer, in zona urbanistica E5 agricola marginale, totalmente entro la fascia di 150 metri dal fiume. È costituita da un piano terra e non sono presenti volumi interrati. Si sviluppa con una pianta sostanzialmente rettangolare e con accessi esposti a sudovest e nordest. È una struttura portante intelaiata, nata con concessione edilizia n. 101 del 27/11/2007. La struttura è in acciaio, con tamponature in muratura e coperture coibentate in pannelli autoportanti. La copertura è del tipo a doppia falda. Il sistema di scarico delle acque meteoriche è composto da canali di gronda e pluviali in lamiera.

Le murature sono intonacate al civile e gli interni sono pavimentati in cemento del tipo industriale. Sono presenti serramenti in metallo. È presente un impianto elettrico a vista. Gli scarichi confluiscono in una vasca per la raccolta dei reflui zootecnici.

Il fabbricato si compone sostanzialmente di un unico ambiente con una corsia centrale e i box ai lati, per una superficie utile di mq 138,97 e una superficie commerciale di mq 151,34. L'altezza minima è di cm 240 mentre quella massima è di cm 300.

Il fabbricato F si presenta in ottimo stato di conservazione.

I beni staggiti risultano oggetto dei seguenti contratti di affitto di fondo rustico (ved. allegati):

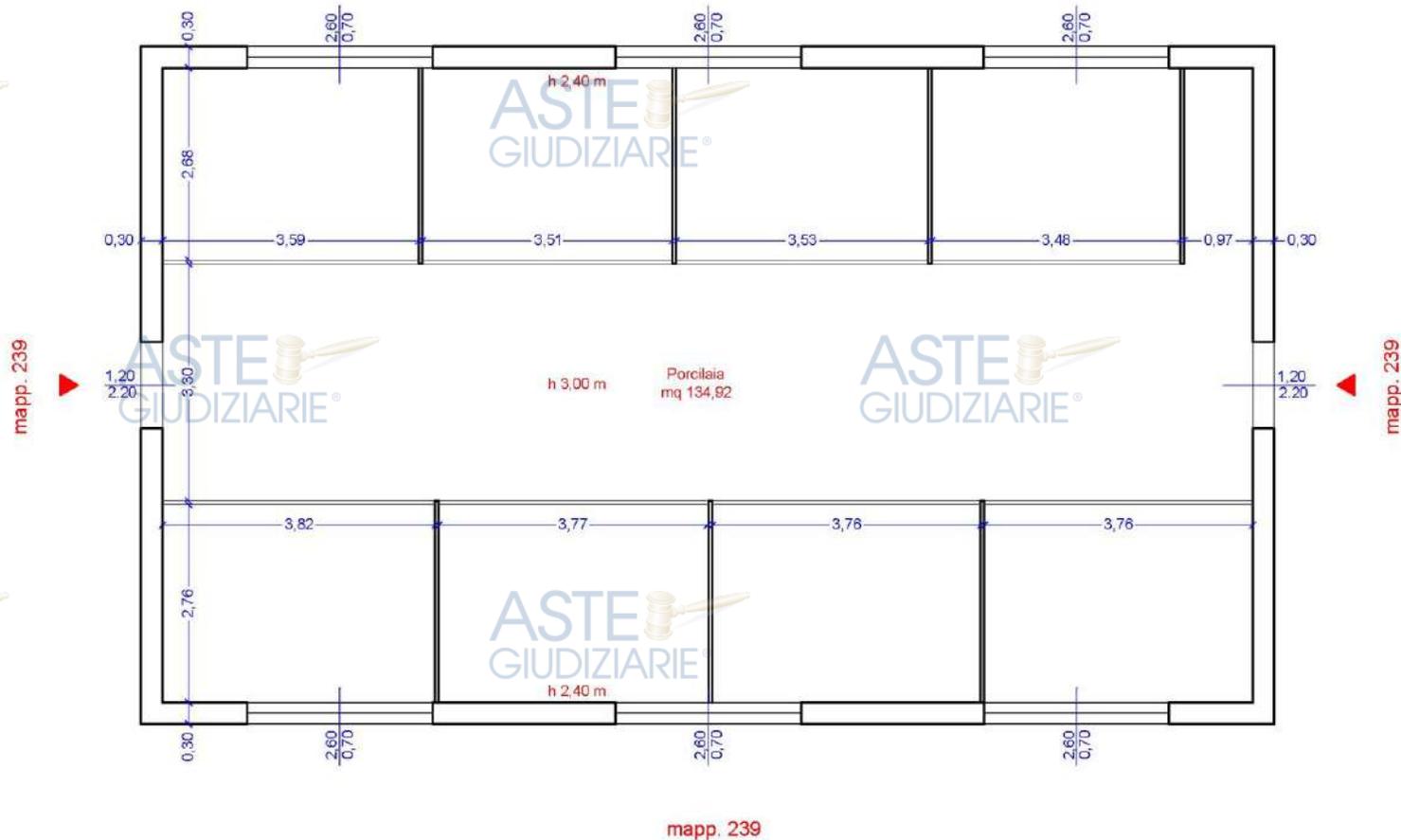
- Contratto n. 265 Serie 3T Id. telematico TWH17T000265000MD stipulato il 13/01/2017 e registrato il 19/01/2017 - Canone 100,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Durata anni 20 (scadenza 31/12/2037)

- Contratto n. 27 Serie 3T Id. telematico TWH22T000027000RI stipulato il 01/01/2022 e registrato il 05/01/2022 - Canone 10.000,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 31/12/2037)

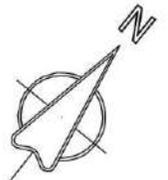


ASTE GIUDIZIARIE®  
**PLANIMETRIA PORCILAIA**  
**SCALA 1:100**  
**FG. 41 MAPP. 241**  
**SUPERFICIE LORDA 149,74 MQ.**

mapp. 239



mapp. 239





*Figura 62 - Fabbricato F. Porcilaia*



*Figura 63- Fabbricato F. Porcilaia*



*Figura 64- Fabbricato F. Porcilaia*



*Figura 65 – Fabbricato F. Porcilaia*



**FABBRICATO G - Fienile/Stalla (Vecchio).** Sito in agro del Comune di Macomer (NU), frazione Loc. Cherchinarzu/Bidui, censito al foglio 40, particella 142 sub. 2, cat. D/10, rendita € 398,00.

Il fabbricato G è un vecchio volume abusivo ad uso fienile e stalla. È censito come fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, in zona urbanistica E1 (Zona agricola per colture tipiche specializzate). Artt. 79 e 80 delle N.T.A. del P.U.C., totalmente entro la fascia di 150 metri dal fiume. È costituito da un piano terra e non sono presenti volumi interrati. Si sviluppa con una pianta rettangolare asimmetrica e con accessi esposti a sudest. È una struttura in muratura portante, nata in assenza di titolo edilizio tra il 1968 e il 1978 (rif. foto aeree RAS). Tutt'ora il volume risulta essere abusivo, benché accatastato. La struttura è in blocchi di tufo e cemento con coperture in pannelli di fibrocemento (si ritiene trattasi di eternit) posati su travi in legno, a doppia falda. Il sistema di scarico delle acque meteoriche è rudimentale.

Le murature sono allo stato rustico. Sono parzialmente presenti serramenti in metallo. È privo di impianti.

Il fabbricato, della superficie commerciale lorda di 176,76 mq, si compone sostanzialmente dei seguenti ambienti (superfici nette):

- Sgombero di mq 20,55 (Hmin cm 250 - Hmax cm 320)
  - Fienile di mq 74,98 (Hmin cm 250 - Hmax cm 320)
  - Stalla di mq 59,32 (Hmin cm 250 - Hmax cm 320)
- per una superficie utile calpestabile complessiva di mq 154,85.

Il fabbricato G si presenta in uno stato di sostanziale degrado.

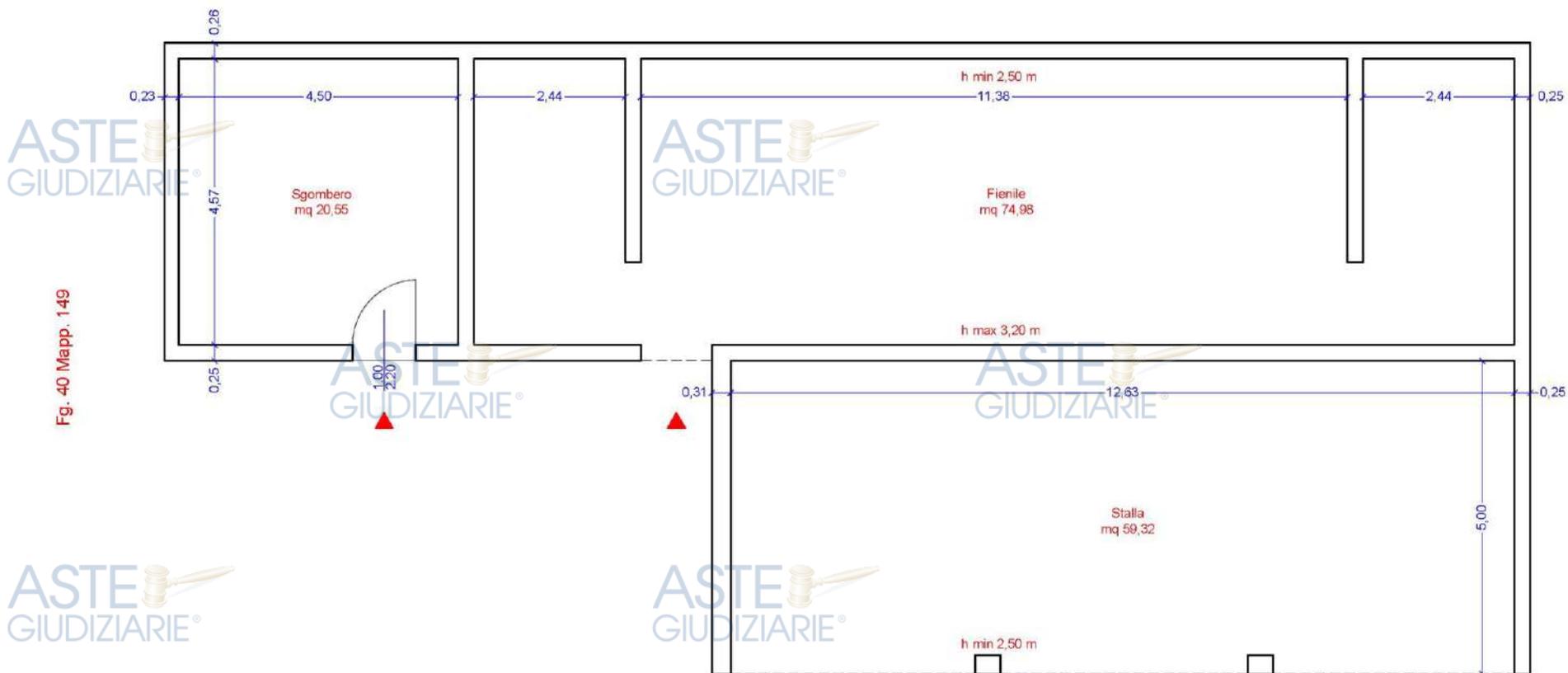
I beni staggiti risultano oggetto dei seguenti contratti di affitto di fondo rustico (ved. allegati):

- Contratto n. 265 Serie 3T Id. telematico TWH17T000265000MD stipulato il 13/01/2017 e registrato il 19/01/2017 - Canone 100,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Durata anni 20 (scadenza 31/12/2037)
- Contratto n. 27 Serie 3T Id. telematico TWH22T000027000RI stipulato il 01/01/2022 e registrato il 05/01/2022 - Canone 10.000,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 31/12/2037)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PLANIMETRIA STALLA**  
**SCALA 1:100**  
**FG. 40 MAPP. 142 SUB. 2**  
**SUPERFICIE LORDA 177,76 MQ.**



Fg. 40 Mapp. 149

Fg. 40 Mapp. 149

Fg. 40 Mapp. 149





**Figura 66 – Fabbricato G. Stalla/fienile vecchia**



**Figura 67 – Fabbricato G. Stalla/fienile vecchia**



**Figura 68 – Fabbricato G. Stalla/fienile vecchia. Stalla**



**Figura 69 – Fabbricato G. Stalla/fienile vecchia. Fienile**



**Figura 70 – Fabbricato G. Stalla/fienile vecchia. Fienile**



**Figura 71 – Fabbricato G. Stalla/fienile vecchia. Sgombero e ingresso fienile**

### QUESITO n. 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

**Comune di Macomer (NU) – Località Bidui/Cherchinarzu**

#### N.C.E.U.

- **Foglio 41, particella 111 sub. 1**, cat. A/4, classe U, rendita € 139,44 (piano terra)

- **Foglio 41, particella 111 sub. 2**, cat. D/10, rendita € 764,36 (piano terra)

*I predetti fabbricati sono edificati sull'ente urbano di cui alla particella 111, derivante dalla p.lla 109 (ex p.lla 49).*

- **Foglio 40, particella 142 (ex p.lla 30) sub. 2 (ex sub. 1)**, cat. D/10, rendita € 398,00 (piano terra)

*Il predetto fabbricato è edificato sul terreno di cui al foglio 40 particella 142 (ente urbano)*

- **foglio 41, particella 240**, cat. D/10, rendita € 2.722,30 insieme al M. 241 (piano terra)

*Il predetto fabbricato è edificato sul terreno di cui al foglio 41 particella 240 (ente urbano), ex p.lla 41*

- **foglio 41, particella 241**, cat. D/10, rendita € 2.722,30 insieme al M. 240 (piano terra)

*Il predetto fabbricato è edificato sul terreno di cui al foglio 41 particella 241 (ente urbano), ex p.lla 41*

- **foglio 41, particella 242**, cat. D/10, rendita € 98,00 (piano terra)

*Il predetto fabbricato è edificato sul terreno di cui al foglio 41 particella 242, ex p.lla 43 (ente urbano)*

#### N.C.T.

Foglio	Part.lla	Classamento	Cl.	Cons. mq	Rendita	Note
30	145	PASCOLO	02	7045	R.D. Euro: 21,83 R.A. Euro: 16,37	
30	147	PASCOLO	02	12120	R.D. Euro: 37,56 R.A. Euro: 28,17	
30	148	PASCOLO	02	6555	R.D. Euro: 20,31 R.A. Euro: 15,23	
30	149	PASCOLO	02	18120	R.D. Euro: 56,15 R.A. Euro: 42,11	
30	150	PASCOLO	02	535	R.D. Euro: 1,66 R.A. Euro: 1,24	
30	151	PASCOLO	02	4735	R.D. Euro: 14,67 R.A. Euro: 11,00	
30	152	PASCOLO	02	3085	R.D. Euro: 9,56 R.A. Euro: 7,17	
30	154	PASCOLO	02	2525	R.D. Euro: 7,82 R.A. Euro: 5,87	
30	155	SEMIN. ARBOR.	02	1515	R.D. Euro: 4,69 R.A. Euro: 0,78	
30	158	PASCOLO	02	13930	R.D. Euro: 43,17 R.A. Euro: 32,37	
30	400	PASCOLO	02	36444	R.D. Euro: 112,93 R.A. Euro: 84,70	Ex Part. 153
40	31	PASCOLO	04	16890	R.D. Euro: 17,45 R.A. Euro: 13,08	
40	149	PASCOLO	04	40102	R.D. Euro: 41,42 R.A. Euro: 31,07	Ex Part. 30
41	7 AA	PASCOLO	03	3401	R.D. Euro: 7,03 R.A. Euro: 4,39	

41	7 AB	PASCOLO ARB.		1929	R.D. Euro: 2,49 R.A. Euro: 1,99	
41	9	PASCOLO	03	270	R.D. Euro: 0,56 R.A. Euro: 0,35	
41	10	SEMINATIVO	01	345	R.D. Euro: 1,25 R.A. Euro: 0,18	
41	11	PASCOLO	03	545	R.D. Euro: 1,13 R.A. Euro: 0,70	
41	16	PASCOLO ARB	U	1600	R.D. Euro: 2,07 R.A. Euro: 1,65	
41	17 AA	PASCOLO	03	371	R.D. Euro: 0,77 R.A. Euro: 0,48	
41	17 AB	PASCOLO ARB.		2844	R.D. Euro: 3,67 R.A. Euro: 2,94	
41	18 AA	PASCOLO	03	987	R.D. Euro: 2,04 R.A. Euro: 1,27	
41	18 AB	PASCOLO ARB.		518	R.D. Euro: 0,67 R.A. Euro: 0,54	
41	19 AA	PASCOLO	03	278	R.D. Euro: 0,57 R.A. Euro: 0,36	
41	19 AB	PASCOLO ARB.	03	257	R.D. Euro: 0,33 R.A. Euro: 0,27	
41	20	PASCOLO	03	230	R.D. Euro: 0,48 R.A. Euro: 0,30	
41	21	PASCOLO	03	245	R.D. Euro: 0,51 R.A. Euro: 0,32	
41	23	PASCOLO	03	3110	R.D. Euro: 6,42 R.A. Euro: 4,02	
41	31	PASCOLO	03	385	R.D. Euro: 0,80 R.A. Euro: 0,50	
41	34	PASCOLO	03	635	R.D. Euro: 1,31 R.A. Euro: 0,82	
41	35 AA	PASCOLO ARB.		120	R.D. Euro: 0,15 R.A. Euro: 0,12	
41	35 AB	SEMINATIVO	01	300	R.D. Euro: 1,08 R.A. Euro: 0,15	
41	36	PASCOLO	03	320	R.D. Euro: 0,66 R.A. Euro: 0,41	
41	37	PASCOLO	03	485	R.D. Euro: 1,00 R.A. Euro: 0,63	
41	38	SEMINATIVO	02	910	R.D. Euro: 2,35 R.A. Euro: 0,47	
41	39	PASCOLO	03	1475	R.D. Euro: 3,05 R.A. Euro: 1,90	
41	40	PASCOLO	03	830	R.D. Euro: 1,71 R.A. Euro: 1,07	

41	42	PASCOLO	03	1600	R.D. Euro: 3,31 R.A. Euro: 2,07	
41	45 AA	PASCOLO	03	6178	R.D. Euro: 12,76 R.A. Euro: 7,98	
41	45 AB	PASCOLO ARB		2447	R.D. Euro: 3,16 R.A. Euro: 2,53	
41	46	FABBRICATO RURALE		55		Fabbricato distrutto
41	47	SEMINATIVO	02	12715	R.D. Euro: 32,83 R.A. Euro: 6,57	
41	93	PASCOLO	03	130	R.D. Euro: 0,27 R.A. Euro: 0,17	
41	94	SEMINATIVO	01	180	R.D. Euro: 0,65 R.A. Euro: 0,09	
41	95 AA	PASCOLO	03	461	R.D. Euro: 0,95 R.A. Euro: 0,60	
41	95 AB	PASCOLO ARB.		1039	R.D. Euro: 1,34 R.A. Euro: 1,07	
41	96 AA	PASCOLO	03	619	R.D. Euro: 1,28 R.A. Euro: 0,80	
41	96 AB	PASCOLO ARB.		781	R.D. Euro: 1,01 R.A. Euro: 0,81	
41	97	PASCOLO	03	555	R.D. Euro: 1,15 R.A. Euro: 0,72	
41	98	SEMINATIVO	02	50	R.D. Euro: 0,13 R.A. Euro: 0,03	
41	99	PASCOLO	03	100	R.D. Euro: 0,21 R.A. Euro: 0,13	
41	203	SEMINATIVO	02	6276	R.D. Euro: 16,21 R.A. Euro: 3,24	Ex Part. 12
41	205	PASCOLO ARB.	U	1431	R.D. Euro: 1,85 R.A. Euro: 1,48	Ex Part. 13
41	207	PASCOLO ARB.	U	836	R.D. Euro: 1,08 R.A. Euro: 0,86	Ex Part. 14
41	209	PASCOLO ARB.	U	3319	R.D. Euro: 4,29 R.A. Euro: 3,43	Ex Part. 15
41	239	SEMINATIVO	02	10689	R.D. Euro: 27,60 R.A. Euro: 5,52	Ex Part. 41 porz. AA+AB

Seguono precisazioni in merito alla genesi di alcune particelle.

- I terreni di cui al foglio 30 particelle 400 e 401 sono stati generati dalla particella 153 a seguito di frazionamento del 21/07/2022 - Pratica n. NU0042058 in atti dal 21/07/2022, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 56631 24. 21/07/2022 presentato il 21/07/2022 (n. 42058.1/2022).

- L'ente urbano di cui al foglio 41 particella 111 genera dalla particella 109 (ex part. 49, FRAZIONAMENTO in atti dal 11/02/1991 n. 1289) a seguito di tipo mappale del 26/09/1999 in atti dal

26/02/1999 (n. 279.1/1999). Su detto ente urbano sono edificati i fabbricati censiti in catasto al foglio 41 particella 111 subalterni 1 e 2.

- I terreni di cui al foglio 41 particelle 202 e 203 sono stati generati dalla particella 12 a seguito di frazionamento del 20/07/2022, Pratica n. NU0041602 in atti dal 20/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 56293-64 20/07/2022 presentato il 20/07/2022 (n. 41602.1/2022).

- I terreni di cui al foglio 41 particelle 204 e 205 sono stati generati dalla particella 13 a seguito di frazionamento del 20/07/2022, Pratica n. NU0041602 in atti dal 20/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 56293-64 20/07/2022 presentato il 20/07/2022 (n. 41602.1/2022).

- I terreni di cui al foglio 41 particelle 206 e 207 sono stati generati dalla particella 14 a seguito di frazionamento del 20/07/2022, Pratica n. NU0041602 in atti dal 20/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 56293-64 20/07/2022 presentato il 20/07/2022 (n. 41602.1/2022).

- I terreni di cui al foglio 41 particelle 208 e 209 sono stati generati dalla particella 15 a seguito di frazionamento del 20/07/2022, Pratica n. NU0041602 in atti dal 20/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 56293-64 20/07/2022 presentato il 20/07/2022 (n. 41602.1/2022).

- L'immobile di cui al foglio 40 particella 149 è stato generato dalla soppressione del mappale 30 a seguito di tipo mappale del 02/02/2022, Pratica n. NU0004804 in atti dal 02/02/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE 1334302 28/01/2022 presentato il 28/01/2022 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 4804.1/2022).

- L'ente urbano di cui al foglio 40 particella 142 genera dalla particella 30 come da tipo mappale di cui al punto precedente. Su detto ente urbano è edificato il fabbricato censito in catasto al foglio 40 particella 142 subalterno 2 (ex sub. 1).

Il terreno di cui al foglio 41 particella 239 è stato generato dalla particella 41 a seguito di Tipo Mappale del 09/05/2024 Pratica n. NU0029554 in atti dal 09/05/2024. Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE 2040284 09/05/2024 presentato il 09/05/2024 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 29554.1/2024).

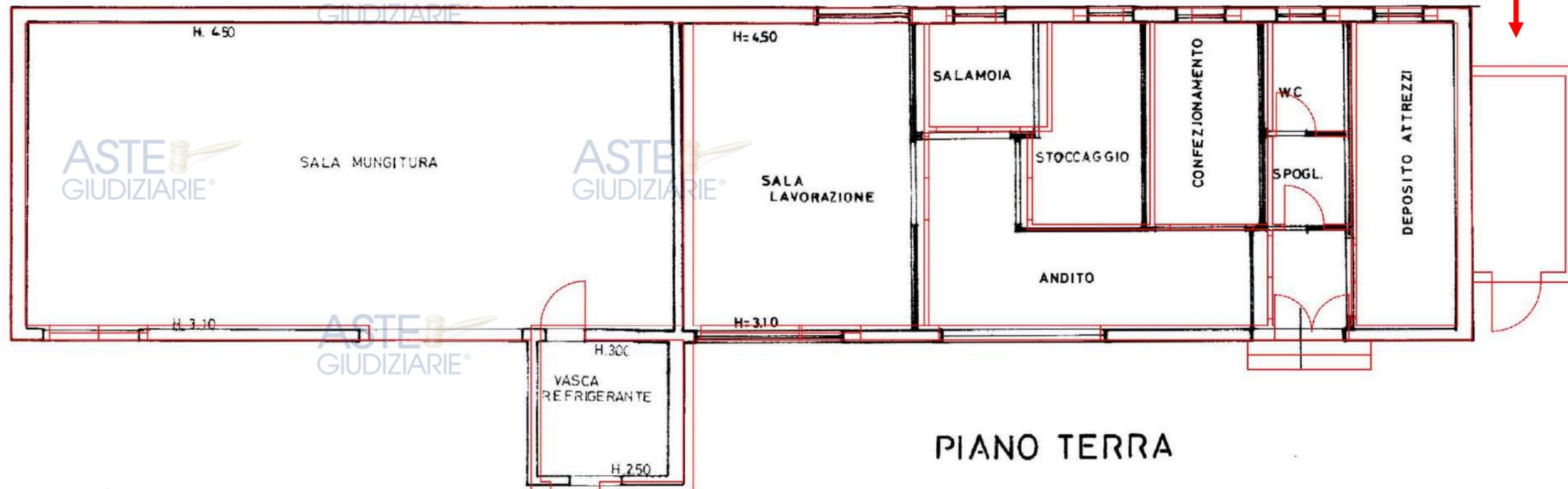
- Gli enti urbani di cui al foglio 41 particelle 240 e 241 originano dalla particella 41 a seguito di tipo mappale come da punto precedente.

- L'ente urbano di cui al foglio 41 particella 242 origina dal mappale 43 a seguito di Tipo Mappale del 10/02/2025 Pratica n. NU0008562 in atti dal 10/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE 514264 10/02/2025 presentato il 10/02/2025 (n. 8562.1/2025) nell'ambito della presente procedura. Su detto ente urbano è edificato il fabbricato rurale censito in catasto, sempre nell'ambito della presente procedura in quanto non precedentemente accatastato, al foglio 41 mappale 242 (Pratica n. NU0011428 in atti dal 17/02/2025, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE 598027 14/02/2025).

Si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali al momento del pignoramento. In allegato le visure, gli estratti di mappa, le pratiche approvate nel corso della presente procedura e le planimetrie catastali eventualmente discordanti rispetto ai luoghi tramite sovrapposizione grafica (in rosso il rilievo dello stato di fatto).

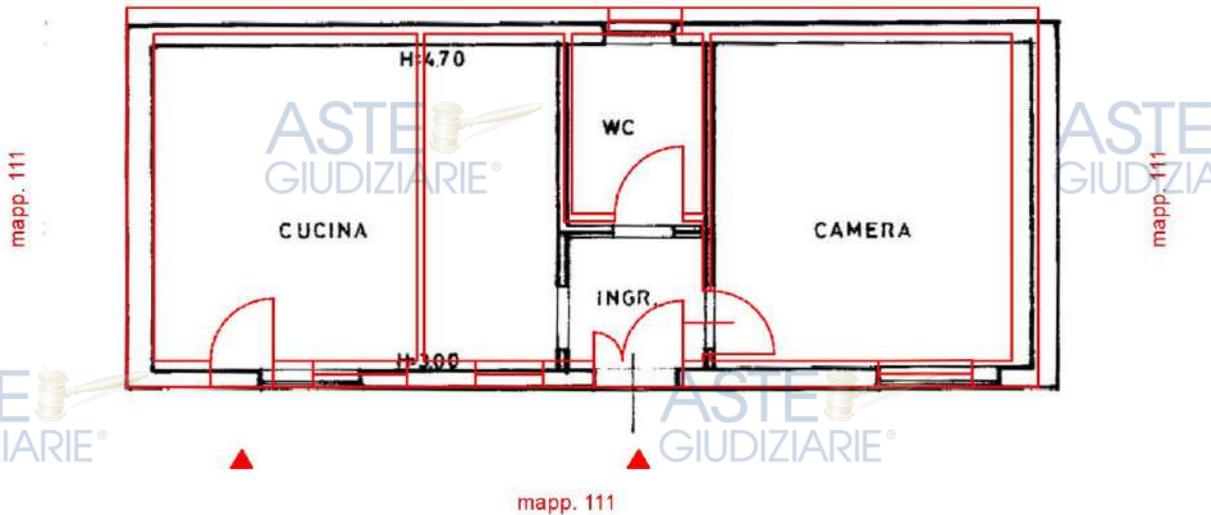
MINICASEIFICIO – INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI

VOLUME DA REGOLARIZZARE



# CASA COLONO – INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI

mapp. 111



PIANO TERRA

## QUESTITO n. 4 -Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

### Lotto 1 UNICO

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni, ubicati in zona agricola E del PUC nel Comune di Macomer, Provincia di Nuoro, in località denominate "Cherchinarzu" e "Bidui":

- Catasto Terreni Foglio 30 mappali 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 158, 400. L'appezzamento confina a nordovest con l'attraversamento stradale sul rio S'Adde (in mappa Rio di Macomer) che congiunge la strada vicinale Berraghe con la strada vicinale di Montigu. Procedendo da qui in senso orario confina con la strada vicinale di Montigu prima e poi, a nordest, con strada vicinale Bidui. Dall'estremità nord del mappale 400 e procedendo verso sudest, confina con i mappali 401 e 402 del foglio 30. L'estremità sudest dell'appezzamento confina poi con i mappali 191 e 194 del foglio 30 sino ad arrivare al Rio S'Adde. Procedendo da qui verso nordovest confina poi con il medesimo rio prima e con il mappale 157 del foglio 30 poi, con il mappale 22 del foglio 41 e con strada vicinale Cherchinarzu sino a ricongiungersi con l'attraversamento stradale di cui detto in principio.
- Catasto Terreni Foglio 40 mappali 31, 149. Il predio confina a nordovest con la strada per Borore e con strada vicinale Cherchinarzu. Dall'incrocio fra queste due e procedendo in senso orario confina poi con strada Cherchinarzu, con i mappali 239, 44 e 45 del foglio 41 e poi di nuovo con la strada per Borore sino a ricongiungersi all'incrocio di cui detto.
- Catasto Terreni Foglio 41 mappale 45. Confina a nordovest con strada vicinale Cherchinarzu e con il mappale 149 del foglio 40. Procedendo da qui in senso orario confina poi con i mappali 44, 53 e 100 del foglio 41. Da qui (estremità sudest del terreno) e risalendo verso il principio confina con strada vicinale Cherchinarzu.
- Catasto Terreni Foglio 41 mappali 23, 42, 46, 47, 239. Confina a nordovest con il mappale 31 del foglio 40 e con strada vicinale Cherchinarzu. Procedendo da qui in senso orario confina poi con il mappale 22 del foglio 41, con il rio S'Adde, con i mappali 25, 140, 48, 58, 172, 169, 174, 154, 177, 178, 53 e 44 del foglio 41.
- Catasto Fabbricati Foglio 41, particella 111 sub. 1 (casa popolare al piano terra), confinante su tutti i lati con terreno censito al foglio 41 particella 111  
Vi è la seguente cronistoria edilizia:
  - Concessione Edilizia N. 155 del 02/07/1981 (anno di prima edificazione), pratica edilizia n. 11 del 09/06/1981, prot. n. 6657 del 22/06/1981)
  - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 89 del 21/07/1998, pratica edilizia n. 64 del 14/05/1998, prot. n. 7230 del 14/05/1998
  - Certificato di agibilità del 16/03/1999, domanda prot. n. 2652 del 24/02/1999
  - DUAAP N. 1047 del 12/12/2014, prot. n. 18840 del 12/12/2014

Lo stato dei luoghi è conforme dal punto di vista edilizio ma non sotto il profilo paesaggistico, per la qual cosa, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 36bis del T.U.E. Non risultano istanze di condono né ordini di demolizione.

- Catasto Fabbricati Foglio 41, particella 111 sub. 2 (minicaseificio al piano terra), confinante su tutti i lati con terreno censito al foglio 41 particella 111  
Vi è la seguente cronistoria edilizia:
  - Concessione Edilizia N. 106 del 24/09/1985 (anno di prima edificazione), pratica edilizia n. 109 del 28/08/1985, prot. n. 10360 del 29/08/1985)
  - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 89 del 21/07/1998, pratica edilizia n. 64 del 14/05/1998, prot. n. 7230 del 14/05/1998

- DIA prot. n. 1089 del 25/01/1999

Certificato di agibilità del 16/03/1999, domanda prot. n. 2652 del 24/02/1999

- Concessione edilizia N. 101 del 27/11/2007, pratica edilizia n. 24 del 16/03/2007, prot. n. 5215 del 16/03/2007

- DUAAP N. 76 del 14/06/2011, prot. n. 12657 del 14/06/2011, in variante alla C.E. N. 101/07

Lo stato dei luoghi non è conforme dal punto di vista edilizio a causa della presenza di un volume aggiuntivo non autorizzato, per la qual cosa, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 36bis del T.U.E. Non risultano istanze di condono né ordini di demolizione.

- Catasto Fabbricati Foglio 40, particella 142 (ex p.lla 30) sub. 2 (ex sub. 1) (fienile/stalla, piano terra), confinante su tutti i lati con terreno censito al foglio 40 particella 149

L'immobile è abusivo ma, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 36bis del T.U.E. Non risultano istanze di condono né ordini di demolizione.

- Catasto Fabbricati foglio 41, particella 240 (fienile/stalla, piano terra), confinante su tutti i lati con terreno censito al foglio 41 particella 239

Vi è la seguente cronistoria edilizia:

- Concessione Edilizia N. 101 del 27/11/2007 (anno di prima edificazione), pratica edilizia n. 24 del 16/03/2007, prot. n. 5215 del 16/03/2007)

- DUAAP N. 76 del 14/06/2011, prot. n. 12657 del 14/06/2011, in variante alla C.E. N. 101/07

Lo stato dei luoghi è conforme dal punto di vista edilizio ma non sotto il profilo paesaggistico, per la qual cosa, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 36bis del T.U.E. Non risultano istanze di condono né ordini di demolizione.

- Catasto Fabbricati foglio 41, particella 241 (porcilaia, piano terra), confinante su tutti i lati con terreno censito al foglio 41 particella 239

Vi è la seguente cronistoria edilizia:

- Concessione Edilizia N. 101 del 27/11/2007 (anno di prima edificazione), pratica edilizia n. 24 del 16/03/2007, prot. n. 5215 del 16/03/2007)

- DUAAP N. 76 del 14/06/2011, prot. n. 12657 del 14/06/2011, in variante alla C.E. N. 101/07

Lo stato dei luoghi è conforme dal punto di vista edilizio ma non sotto il profilo paesaggistico, per la qual cosa, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria ex artt. 36 e 36bis del T.U.E. Non risultano istanze di condono né ordini di demolizione.

- Catasto Fabbricati foglio 41, particella 242 (casa rurale, piano terra), confinante su tre lati con terreno censito al foglio 41 particella 239 e sul quarto con strada vicinale Cherchinarzu

Vi è la seguente cronistoria edilizia:

- Già presente all'epoca della nascita della mappa di impianto (1939)

- DUAAP N. 1047 del 12/12/2014, prot. n. 18840 del 12/12/2014

Lo stato dei luoghi è conforme alle predette pratiche. Non risultano istanze di condono né ordini di demolizione.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

**PREZZO BASE € 293.303,50**

## **QUESITO n. 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Quanto ai beni di cui al C.T. del Comune di Macomer (NU) Foglio 30 Mappali 150, 154, 155, 400 e Foglio 41 Mappali 10, 16, 18, 38, 94 e 95, la proprietà è dell'esecutato in forza di atto di donazione a rogito Notaio Francesco Fele di Macomer in data 10 aprile 1990, repertorio 72995, raccolta 8877, registrato a Macomer in data 20 aprile 1990 al n. 172, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 2 maggio 1990 al n. 3861 RG - 3176 RP.

Quanto ai beni di cui al C.T. del Comune di Macomer (NU) Foglio 41 Mappale 111 (ex p.lla 109), Foglio 30 Mappali 145, 147, 148, 149, 151, 152, 158 e Foglio 41 Mappali 7, 9, 11, 17, 19, 20, 21, 23, 31, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41 (ora mappali 239+240+241), 42, 43 (ora mappale 242), 93, 96, 97, 98, 99, 203, 205, 207, 209 nonché i beni di cui al C.F. Foglio 41 Mappale 111 Subalterni 1 e 2, la piena proprietà è dell'esecutato in forza del decreto di acquisto per usucapione a rogito Notaio Tribunale di Oristano in data 16 luglio 2007, repertorio Causa 32/2005, raccolta -, registrato a Macomer in data 9 agosto 2006 al n. 679, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 25 luglio 2007 al n. 9124 RG - 6111 RP.

### **Comune di Macomer (NU) Foglio 40 Mappale 149 (ex p.lla 30) e Mappale 31**

Quanto ai beni di cui al C.T. del Comune di Macomer (NU) Foglio 40 Mappale 149 (ex p.lla 30) si elencano i seguenti passaggi, a partire dal periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento:

- Proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di permuta, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a rogito Notaio Cesare Piras di Macomer in data 10 novembre 1945, repertorio 3025, raccolta -, registrato a Macomer in data 19 novembre 1945 al n. 169, vol. VII e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 1° gennaio 1946 al n. 1966 RG - 1876 RP.

- In morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è aperta successione testamentaria a rogito Notaio Cesare Piras di Macomer in data 19 ottobre 1955, repertorio 11278, raccolta -, registrato a Macomer in data 24 ottobre 1955 al n. 27, vol. 50 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 5 marzo 1956 al n. 884 RG - 806 RP. a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (usufruttuaria, morta in data 26/05/1973) e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il terreno di cui al presente punto è attribuito in proprietà a quest'ultimo.

Quanto ai beni di cui al C.T. del Comune di Macomer (NU) Foglio 40 Mappale 31 si elencano i seguenti passaggi, a partire dal periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento:

- Proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXX XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Fele di Macomer in data 24 agosto 1967, repertorio 6137, raccolta 1402, registrato a Macomer in data 7 settembre 1967 al n. 395, vol. 20 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 20 settembre 1967 al n. 4426 RG - 3849 RP.

- In morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i terreni di cui al Foglio 40 Mappali 30 e 31 sono pervenuti alla coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXX il XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) e alle figlie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXX il XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXX il XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX), nella misura di 1/3 ognuna, per dichiarazione di successione registrata a Macomer in data 28 settembre 2007 al n. 86, vol. 937 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 6 ottobre 2008 al n. 11568 RG - 8546 RP. È altresì presente l'accettazione tacita di eredità trascritta il 14/11/2008 ai nn. 13184 RG e 9772 RP.

- Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) i mappali 30 e 31 del foglio 40 sono pervenuti in piena proprietà all'esecutato per atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Fancello di Nuoro in data 31 ottobre 2008, repertorio 817, raccolta 468, registrato a - in data al n. -, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 14 novembre 2008 al n. 13183 RG - 9771 RP.

Quanto ai beni di cui al C.T. del Comune di Macomer (NU) Foglio 41 Mappali 46 e 47 si elencano i seguenti passaggi, a partire dal periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento:

- Proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXX XXXXXXXXXXXX (nato a XXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per 1/3 ognuno della piena proprietà, per successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), deceduta il XXXXXXXXXXXXXXXX, verbale di pubblicazione testamento a rogito Notaio Gianni Fancello di Macomer in data 24 maggio 2002, repertorio 7973, raccolta 1749, registrato a - in data al n. -, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 18 dicembre 2002 al n. 14782 RG - 11838 RP (IN RETTIFICA ALLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE DEL 18 GIUGNO 2002 NUMERI 7555 DEL REGISTRO GENERALE E 6107 DEL REGISTRO PARTICOLARE).

- Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX (nato a XXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXX (nato a XXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) i mappali 46 e 47 del foglio 41 sono pervenuti in proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (nato a XXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per 1/2 ognuno della piena proprietà per atto di permuta a rogito Notaio Gianni Fancello di Nuoro in data 30 aprile 2008, repertorio 38, raccolta 23, registrato a - in data al n. -, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 14 maggio 2008 al n. 5751 RG - 4140 RP.

Quanto ai beni di cui al C.T. del Comune di Macomer (NU) Foglio 41 Mappale 45 si elencano i seguenti passaggi, a partire dal periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento:

- Proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per 1/2 ognuno per successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), deceduta il XXXXXXXXXXXXXXXX, verbale di pubblicazione testamento a rogito Notaio Gianni Fancello di Macomer in data 24 maggio 2002, repertorio 7973, raccolta 1749, registrato a - in data al n. -, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 18 dicembre 2002 al n. 14782 RG - 11838 RP (IN RETTIFICA ALLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE DEL 18 GIUGNO 2002 NUMERI 7555 DEL REGISTRO GENERALE E 6107 DEL REGISTRO PARTICOLARE).

- Da XXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (nato a XXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) i terreni di cui al foglio 41 mappali 45, 46 e 47 sono pervenuti in proprietà dell'esecutato per atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Fancello di Nuoro in data 30 aprile 2008, repertorio 39, raccolta 24, registrato a - in data al n. -, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 16 maggio 2008 al n. 5926 RG - 4279 RP.

Con rimando alle precisazioni catastali già contenute in risposta al quesito n. 3.

## **QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

### **Fabbricato A – Minicaseificio (Foglio 41 Mappale 111 Subalterno 2)**

Segue la storia edilizia del fabbricato A (ved. allegati):

- Concessione Edilizia N. 106 del 24/09/1985 (anno di prima edificazione), pratica edilizia n. 109 del 28/08/1985, prot. n. 10360 del 29/08/1985)
  - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 89 del 21/07/1998, pratica edilizia n. 64 del 14/05/1998, prot. n. 7230 del 14/05/1998
  - DIA prot. n. 1089 del 25/01/1999
- Certificato di agibilità del 16/03/1999, domanda prot. n. 2652 del 24/02/1999
- Concessione edilizia N. 101 del 27/11/2007, pratica edilizia n. 24 del 16/03/2007, prot. n. 5215 del 16/03/2007
  - DUAAP N. 76 del 14/06/2011, prot. n. 12657 del 14/06/2011, in variante alla C.E. N. 101/07

Tra le varie pratiche edilizie reperite presso l'U.T. comunale vi è la DUAAP n. 1603 del 22/02/2017 (immediato avvio a zero giorni) relativa al subentro in attività di trasformazione casearia della XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nell'attività di trasformazione casearia. La pratica parrebbe riferita agli immobili di cui al C.T. Foglio 41 Mappale 111 e C.F. Foglio 41 Mappale 111 Subalterno 2 (Fabbricato A - Minicaseificio).

Il fabbricato A risulta accatastato con planimetria presentata in data 05/03/1999 (ved. allegati). Nella planimetria catastale risulta invertita la pendenza dell'unica falda di copertura: la correzione può essere apportata, senza spese aggiuntive, nell'ambito degli stessi adempimenti di seguito elencati.

In aderenza alla parete cieca esposta a nordovest è stato edificato, senza titolo, un volume tecnico della superficie di mq 9,24 mq ed un'altezza media di mt 2,00 edificato contestualmente ai lavori di cui all'ultimo titolo edilizio. Si ritiene congruo, con riferimento all'art. 36 T.U.E., prevedere la sanatoria di detto volume con una pratica in mancata SCIA e relativo e nuovo accatastamento (quest'ultimo preceduto dal necessario adeguamento del tipo di mappa). Per il resto, tenuto anche conto delle tolleranze in edilizia, il Fabbricato A risulta conforme alle predette pratiche nonché alla planimetria catastale, fatta, appunto, eccezione per il volume descritto. Relativamente al Fabbricato A non è stato reperito alcun APE. L'agibilità esistente, del 1999, non ha più valore in quanto in data successiva sono stati effettuati interventi significativi: pertanto deve essere nuovamente redatta. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti. Non sono presenti istanze di condono né ordini di demolizione. Non si rilevano difformità prospettiche oltre a quelle derivanti dal detto volume aggiuntivo.

Le spese per la regolarizzazione si stima ammontino, sottolineando le considerazioni di cui in premessa, a complessivi euro 6.850 così composti:

#### **Conformità edilizia € 2.600 (60 GG)**

- Onorari tecnici lordi per mancata SCIA € 2.000
- Sanzioni € 500
- Diritti di segreteria e varie € 100

#### **Conformità catastale € 2.150 (30 GG)**

- Onorari tecnici lordi per tipo mappale € 1.250
- Onorari tecnici lordi per planimetria catastale € 750

Spese varie € 150

Agibilità € 2.100 (30 GG)

- Onorari tecnici lordi per redazione pratica agibilità € 1.000
- Oneri per la redazione delle Dichiarazioni di Rispondenza € 1.000
- Diritti di segreteria e varie € 100

**Fabbricato B – Casa colonica (Foglio 41 Mappale 111 Subalterno 1)**

Segue la storia edilizia del fabbricato B (ved. allegati):

- Concessione Edilizia N. 155 del 02/07/1981 (anno di prima edificazione), pratica edilizia n. 11 del 09/06/1981, prot. n. 6657 del 22/06/1981)
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 89 del 21/07/1998, pratica edilizia n. 64 del 14/05/1998, prot. n. 7230 del 14/05/1998

Certificato di agibilità del 16/03/1999, domanda prot. n. 2652 del 24/02/1999

- DUAAP N. 1047 del 12/12/2014, prot. n. 18840 del 12/12/2014

Il fabbricato B risulta accatastato con planimetria presentata in data 05/03/1999 (ved. allegati)

L'immobile risulta catastalmente difforme per via della distribuzione interna mutata con l'ultima pratica edilizia con la quale sono state aperte anche ulteriori bucatore. È altresì difforme per via delle differenze tra le altezze indicate nei documenti in atti e quelle rilevate. Vi è invece la conformità edilizia, ma non quella paesaggistica. L'immobile B è stato edificato nel 1981, vale a dire prima dell'apposizione del vincolo di cui già detto (si precisa che il vincolo attiene alla zona e non ai singoli fabbricati), ma è stato modificato in data successiva (invero molto recentemente) in maniera sostanziale e anche attinente all'esterno (modifica dei prospetti attraverso l'apertura di nuove vedute con una categoria di intervento assimilabile alla manutenzione straordinaria). Pertanto si ritiene congruo, con riferimento all'art. 36 bis T.U.E., prevedere una sanatoria di tipo paesaggistico che, per i motivi anzidetti, può essere ritenuta ottenibile. Non sono presenti istanze di condono né ordini di demolizione

Le spese per la regolarizzazione così descritte si stima ammontino ad euro 4.175 così composte:

Conformità catastale € 825 (15 GG)

- Onorari tecnici lordi per planimetria catastale € 750
- Spese varie € 75

Conformità paesaggistica € 2.000 (180 GG)

- Onorari tecnici lordi per sanatoria paesaggistica € 1.500
- Spese varie € 500

Agibilità € 1.350 (30 GG)

- Onorari tecnici lordi per redazione pratica agibilità € 750
- Dichiarazioni di rispondenza impianti € 500
- Diritti di segreteria e varie € 100

**Fabbricato C – Casa rurale (Foglio 41 Mappale 242, ex mappale 43)**

Segue la storia edilizia del fabbricato C (ved. allegati):

- Già presente all'epoca della nascita della mappa di impianto (1939)
- DUAAP N. 1047 del 12/12/2014, prot. n. 18840 del 12/12/2014

Il fabbricato C, precedentemente non iscritto in catasto, è stato accatastato nell'ambito della presente procedura esecutiva con redazione di apposito tipo di mappa (PREGEO) obbligatorio e propedeutico per la positiva e successiva elaborazione della pratica al catasto fabbricati (DOCFA).

L'immobile risulta conforme sotto tutti i profili, in quanto edificato ben prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico e dell'obbligo di licenza edilizia. Gli interventi attuati rispettano i contenuti della precitata pratica edilizia, la quale non si ritiene abbia impattato, in questo caso, su questioni paesaggistiche, sebbene attuato dopo l'apposizione del vincolo.

Relativamente al Fabbricato C non è stato reperito alcun APE né agibilità o dichiarazioni di conformità degli impianti. Non sono presenti istanze di condono né ordini di demolizione.

Le spese per la regolarizzazione così descritte si stima ammontino ad euro 1.100 così composte:

**Agibilità € 1.100 (30 GG)**

- Onorari tecnici lordi per redazione pratica agibilità € 500
- Messa a norma e dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico € 500
- Diritti di segreteria e varie € 100

**Fabbricato D – Stalla/Fienile grande (Foglio 41 Mappale 240)**

Segue la storia edilizia del fabbricato D (ved. allegati):

- Concessione Edilizia N. 101 del 27/11/2007 (anno di prima edificazione), pratica edilizia n. 24 del 16/03/2007, prot. n. 5215 del 16/03/2007)
- DUAAP N. 76 del 14/06/2011, prot. n. 12657 del 14/06/2011, in variante alla C.E. N. 101/07

Il fabbricato D risulta accatastato con planimetria presentata in data 13/05/2024 (ved. allegati)

Il fabbricato, a meno di aspetti marginali, risulta conforme, planimetricamente e prospetticamente, dal punto di vista edilizio in sé (ferma restando l'incidenza dei pareri vincolanti, per quanto si dirà nel seguito, rispetto all'efficacia del titolo edilizio stesso) e catastale. L'unica particolarità riscontrata attiene al fatto che non sono stati realizzati due varchi di collegamento tra i box laterali e il blocco fienile, per la qual cosa lo scrivente non ritiene che si debba procedere nemmeno con una mancata SCIA. Non è stata riscontrata la presenza di alcuna agibilità (la fine lavori è stata dichiarata avvenuta in data 17/11/2011). È inoltre conforme dal punto di vista strutturale: in allegato trovasi la specifica pratica estratta dal competente Genio Civile.

L'aspetto più rilevante attiene però a considerazioni di tipo paesaggistico. L'immobile è stato edificato dopo l'apposizione del vincolo di cui più volte parlato e, nonostante l'interpello dell'ufficio tecnico comunale, dell'ufficio paesaggio di Nuoro, dell'esecutato e del tecnico stesso che ha seguito le pratiche, non è stata reperita alcuna autorizzazione paesaggistica. Per questi motivi sussiste una difformità estremamente critica, certamente non sanabile nell'epoca "pre-salva casa". Determinare il valore del bene affetto da siffatta irregolarità è cosa assai complessa anche in quanto oggi, a breve distanza temporale, appunto, dal c.d. "Decreto Salva Casa", sussistono ancora notevoli difficoltà interpretative rispetto alle novità introdotte sul tema. Ci si riferisce, in particolare, al comma 4 dell'art. 36bis del T.U.E., introdotto dal D.L. 69/2024, che parrebbe aprire spiragli anche nel caso di specie. Sembra infatti possibile sanare gli interventi eseguiti anche in assenza di autorizzazione paesaggistica, previo parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, pure in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici o volumi. In effetti stante quanto detto (art. 36-bis, comma 4, TUE), molte delle sanatorie negate ai sensi dell'art. 167, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004

(Codice dei beni culturali e del paesaggio) per la presenza di "ampliamenti volumetrici" potranno essere presentate e ottenute. Sussiste tuttavia un elevato grado di incertezza, sia a causa della normativa assai recente, sia per via della suscettibilità rispetto a valutazioni da parte della P.A. chiamata ad esprimersi, sia in termini di parere (positivo o negativo), sia in termini di eventuale entità della "fiscalizzazione" che, dunque, non sarà inclusa nella seguente stima dei costi per la regolarizzazione. Si ritiene quindi ragionevole lo scenario della sanabilità. Non sono presenti istanze di condono né ordini di demolizione.

Le spese per la regolarizzazione così descritte si stima ammontino ad euro 10.600 così composte:

**Conformità paesaggistica € 7.500 (360 GG)**

- Onorari tecnici lordi per sanatoria paesaggistica € 7.000
- Spese varie € 500

**Agibilità € 3.100 (30 GG)**

- Onorari tecnici lordi per redazione pratica agibilità € 2.000
- Dichiarazioni e adeguamenti in tema di impianti € 1.000
- Diritti di segreteria € 100

**Fabbricato E – Casa rurale distrutta (Foglio 41 Mappale 46)**

Ved. Parte descrittiva, quesito 2 (immobile non più esistente). Questa situazione non comporta alcuna considerazione di carattere economico.

**Fabbricato F – Porcilaia (Foglio 41 Mappale 241)**

Segue la storia edilizia del fabbricato D (ved. allegati):

- Concessione Edilizia N. 101 del 27/11/2007 (anno di prima edificazione), pratica edilizia n. 24 del 16/03/2007, prot. n. 5215 del 16/03/2007)
- DUAAP N. 76 del 14/06/2011, prot. n. 12657 del 14/06/2011, in variante alla C.E. N. 101/07

Il fabbricato D risulta accatastato con planimetria presentata in data 13/05/2024 (ved. allegati)

Il fabbricato, a meno di aspetti marginali, risulta conforme, planimetricamente e prospetticamente, dal punto di vista edilizio in sé (ferma restando l'incidenza dei pareri vincolanti, per quanto si dirà nel seguito, rispetto all'efficacia del titolo edilizio stesso) e catastale. Non è stata riscontrata la presenza di alcuna agibilità (la fine lavori è stata dichiarata avvenuta in data 17/11/2011). È inoltre conforme dal punto di vista strutturale: in allegato trovasi la specifica pratica estratta dal competente Genio Civile.

L'aspetto più rilevante attiene però a considerazioni di tipo paesaggistico. L'immobile è stato edificato dopo l'apposizione del vincolo di cui più volte parlato e, nonostante l'interpello dell'ufficio tecnico comunale, dell'ufficio paesaggio di Nuoro, dell'esecutato e del tecnico stesso che ha seguito le pratiche, non è stata reperita alcuna autorizzazione paesaggistica. Per questi motivi sussiste una difformità estremamente critica, certamente non sanabile nell'epoca "pre salva casa". Determinare il valore del bene affetto da siffatta irregolarità è cosa assai complessa anche in quanto oggi, a breve distanza temporale, appunto, dal c.d. "Decreto Salva Casa", sussistono ancora notevoli difficoltà interpretative rispetto alle novità introdotte sul tema. Ci si riferisce, in particolare, al comma 4 dell'art. 36bis del T.U.E., introdotto dal D.L. 69/2024, che parrebbe aprire spiragli anche nel caso di specie. Sembra infatti possibile sanare gli interventi eseguiti anche in assenza di autorizzazione paesaggistica, previo parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, pure in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici o volumi. In effetti stante quanto detto (art. 36-

bis, comma 4, TUE), molte delle sanatorie negate ai sensi dell'art. 167, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) per la presenza di "ampliamenti volumetrici" potranno essere presentate e ottenute. Sussiste tuttavia un elevato grado di incertezza, sia a causa della normativa assai recente, sia per via della suscettibilità rispetto a valutazioni da parte della P.A. chiamata ad esprimersi, sia in termini di parere (positivo o negativo), sia in termini di eventuale entità della "fiscalizzazione" che, dunque, non sarà inclusa nella seguente stima dei costi per la regolarizzazione. Si ritiene quindi ragionevole lo scenario della sanabilità. Non sono presenti istanze di condono né ordini di demolizione.

Le spese per la regolarizzazione così descritte si stima ammontino ad euro 3.600 così composte:

**Conformità paesaggistica € 2.500 (360 GG)**

- Onorari tecnici lordi per sanatoria paesaggistica € 2.000
- Spese varie € 500

**Agibilità € 1.100 (30 GG)**

- Onorari tecnici lordi per redazione pratica agibilità € 500
- Dichiarazioni in merito agli impianti e adeguamenti: € 500
- Diritti di segreteria e varie € 100

**Fabbricato G – Stalla/Fienile piccola (Foglio 40 Mappale 142)**

Il fabbricato, sulla base delle ortofoto disponibili sul portale RAS, risulta edificato tra il 1968 e il 1978 (quindi con titolo edilizio obbligatorio). Risulta accatastrato con planimetria presentata in data 09/02/2022 (ved. allegati). Non sono presenti istanze di condono né ordini di demolizione.

Il fabbricato, a meno di aspetti marginali, risulta conforme dal punto di vista catastale ma, come precedentemente detto, è privo di titolo edilizio e quindi di autorizzazione paesaggistica e agibilità.

Tuttavia si reputa l'immobile sanabile sotto il profilo edilizio, urbanistico e dell'agibilità, anche poiché le volumetrie disponibili ne consentono pacificamente l'edificabilità e in quanto l'epoca di realizzazione è antecedente all'apposizione del vincolo paesaggistico (non si pongono le problematiche di cui ai fabbricati D – F). Tuttavia i costi a ciò connessi sono di difficilissima interpretazione e vengono di seguito stimati in complessivi € 3.100.

**Conformità edilizia e paesaggistica € 2.500 (180 GG)**

- Onorari tecnici lordi per sanatoria paesaggistica € 2.250
- Spese varie € 250

**Agibilità € 600 (30 GG)**

- Onorari tecnici lordi per redazione pratica agibilità € 500
- Diritti di segreteria e varie € 100

**Fabbricato H – Tettoia pericolante (Foglio 41 Mappale 239, abusiva)**

Tettoia pericolante, edificata in assenza di titolo, non indicata né in catasto terreni né in catasto fabbricati, ubicata in prossimità del fienile grande, palesemente instabile sotto il profilo statico ed incompatibile con le norme paesaggistiche. L'immobile è da demolire (lo scenario di una sanatoria non è sensatamente valutabile), con macerie da trasportare in discarica e smaltire a norma di Legge, incluse le lastre di copertura che si ritiene contengano amianto, con apposita procedura di Legge e prezzi conseguentemente calcolati. Le misure sono stimate, seppure con buona approssimazione, in quanto

non è stato materialmente possibile rilevarle con dettaglio. L'onere per i detti adempimenti si stima ammonti, come da computo allegato, a € 18.027,87 oltre iva e oneri tecnici, per un totale di € 22.800,16.

**Fabbricato I – Ricovero isolato (Foglio 30 Mappale 149, abusivo)**

Volume in muratura edificato ampiamente entro la fascia dei 150 metri dal fiume (più esattamente, a soli 80 metri da questo), in epoca difficilmente accertabile ma riconducibile ad anni successivi a quello di apposizione del vincolo paesaggistico (1985). Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato versa in stato di abbandono, al punto da essere avvolto dalla vegetazione infestante, e non può ragionevolmente essere considerato staticamente affidabile. Nemmeno si ritiene, in astratto, economicamente opportuno procedere con una sanatoria, che avrebbe comunque dei costi maggiori rispetto al valore di demolizione e ricostruzione. Per questi motivi si ritiene che debba essere demolito. Privo di titolo, non accatastato. L'onere per i detti adempimenti si stima ammonti, come da computo allegato, a € 1.411,25 oltre iva e oneri tecnici, per un totale di € 1.784,83.

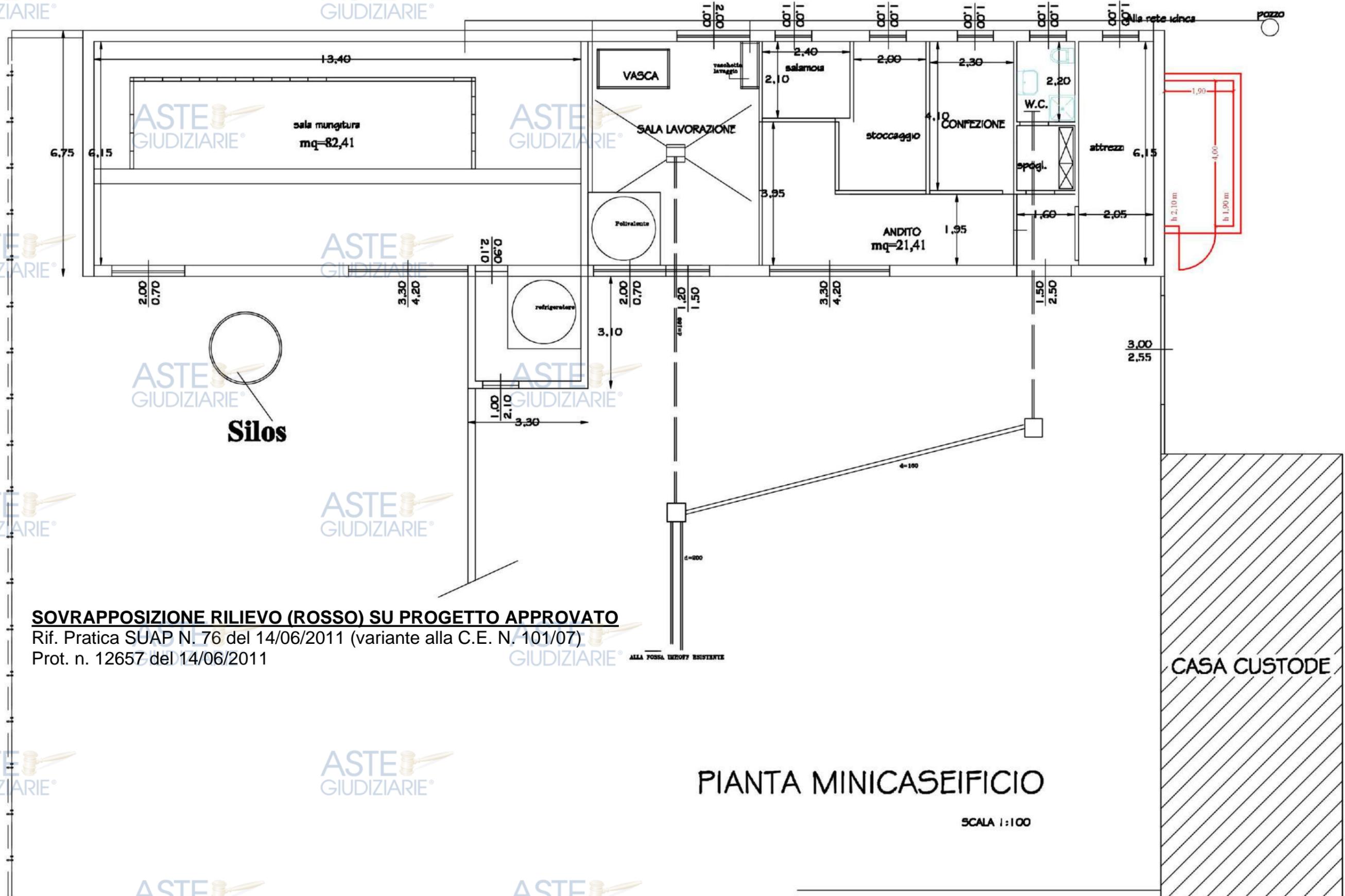
**Fabbricato L – Ricovero isolato (Foglio 41 Mappale 31, abusivo)**

Volume in muratura edificato in adiacenza al Rio S'Adde in zona Hi4 e, pertanto, non sanabile. È inoltre in palese stato di pericolo statico. Privo di titolo e non accatastato. L'onere per i detti adempimenti si stima ammonti, come da computo allegato, a € 1.757,49 oltre iva e oneri tecnici, per un totale di € 2.222,73.

Il totale dell'incidenza dell'onere per le demolizioni, da detrarre dal valore dei terreni, ammonta dunque a complessivi € 26.807,72.



29,75



**SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO (ROSSO) SU PROGETTO APPROVATO**

Rif. Pratica SUAP N. 76 del 14/06/2011 (variante alla C.E. N. 101/07)

Prot. n. 12657 del 14/06/2011

**PIANTA MINICASEIFICIO**

SCALA 1:100

## QUESITO N. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I beni staggiti risultano per intero oggetto dei seguenti contratti di affitto di fondo rustico con soprastanti fabbricati (ved. allegati):

- Contratto n. 265 Serie 3T Id. telematico TWH17T000265000MD stipulato il 13/01/2017 e registrato il 19/01/2017 - Canone 100,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Durata anni 20 (scadenza 31/12/2037)
- Contratto n. 27 Serie 3T Id. telematico TWH22T000027000RI stipulato il 01/01/2022 e registrato il 05/01/2022 - Canone 10.000,00 €/anno - Locatore XXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 31/12/2037)

È inoltre registrato il seguente contratto di comodato (in data non opponibile) relativamente alla casa colonica (C.F. Foglio 41 Mappale 111 Sub. 1):

- Contratto di comodato d'uso gratuito n. 493 Serie 3X stipulato il 26/08/2024 e registrato il 27/08/2024. Locatore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Affittuario XXXXXXXXXXXXXXXX - (scadenza 10/08/2026). In allegato il certificato di residenza storico. L'esecutato ha dichiarato che il detto affittuario lavorasse per l'azienda agricola.

Tra le varie pratiche edilizie reperite presso l'U.T. comunale vi è la DUAAP n. 1603 del 22/02/2017 (immediato avvio a zero giorni) relativa al subentro in attività di trasformazione casearia della XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nell'attività di trasformazione casearia. La pratica parrebbe riferita agli immobili di cui al C.T. Foglio 41 Mappale 111 e C.F. Foglio 41 Mappale 111 Subalterno 2 (Fabbricato A - Minicaseificio).

A seguito dell'analisi tecnica condotta e visionati i luoghi, con rimando anche alla documentazione fotografica e richiamato quanto sopra detto, lo scrivente CTU ritiene che nel caso di specie non vi possa essere alcun canone di locazione da corrispondere per l'immobile concesso in comodato (casa colonica).

Il contratto di affitto di fondo rustico del 2022 modifica il precedente, prevedendo un canone di 10.000 €/anno. Non esistono riferimenti locali specifici nel merito. Attraverso il CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) è possibile stabilire che i canoni annui di affitto (anno di riferimento 2023) possono variare da 80 a 125 euro/ettaro in caso di seminativi e pascoli in provincia di Nuoro (per un valore medio di 102,50 €/ettaro): per tenere conto della qualità dei luoghi, questo valore medio sarà moltiplicato per il medesimo coefficiente generale di omogeneizzazione utilizzato per la stima pura dei terreni (0,73). Questo per quanto attiene ai soli terreni. È difficile stabilire l'incidenza di un affitto che ricomprenda anche i fabbricati: posto che il fabbricato B (Casa colonica) è dato in comodato con contratto registrato dopo la notifica del pignoramento, si può ipotizzare di assimilare i fabbricati a capannoni industriali, con i dovuti accorgimenti. Nella limitrofa area di Tossilo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce, per il primo semestre dell'anno 2024, il valore medio di locazione di 0,85 €/mq per mese. Si ritiene che detto valore possa essere un utile parametro per la stima di un affitto che ricomprenda, appunto, anche i fabbricati, a condizione di raggugliarlo alla stessa stregua di quanto sarà successivamente fatto in ambito di stima pura e in analogia con il ragionamento condotto circa i terreni.

Determinazione del canone annuo di affitto di mercato per i terreni.

Canone medio, in €/ettaro all'anno: € 102,50

Coefficiente di ragguaglio: 0,73

**Canone di calcolo per i terreni: €/ettaro all'anno  $102,50 \times 0,73 = 74,83$  €/ettaro all'anno**

Determinazione del canone mensile di affitto di mercato per i fabbricati.

Si procede anzitutto con la determinazione del coefficiente di ragguglio da applicare.

Coefficiente di ragguglio relativo all'affitto dei fabbricati (dato dalla media dei seguenti): 0,44

Minicaseificio: 0,60

Casa Colonica: esclusa in quanto occupata da terzi

Casa rurale: 0,63

Fienile/Stalla nuovo: 0,26

Porcilaia: 0,46

Fienile/Stalla vecchia: 0,23

Da cui il **canone di calcolo per i fabbricati**: €/mq al mese  $0,85 \times 0,44 =$  **€/mq al mese 0,37**

Risultano concessi in affitto Ha 23,5452 di terreni e mq 2.099,77 di fabbricati. Ne segue il calcolo:

**Incidenza affitto terreni**

Ha 23,5452 x 74,83 €/Ha all'anno = € 1.761,89 annui

**Incidenza affitto fabbricati**

mq 2.099,77 x 0,37 €/mq al mese x 12 mesi = € 9.322,98 annui

**Stima complessiva dell'affitto annuale (somma delle due precedenti grandezze): € 11.084,87**

Ne consegue che il canone d'affitto applicato nel contratto registrato non è inferiore di un terzo rispetto al valore locativo di mercato.

## **QUESITO n. 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- a) Non risultano pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.
- b) Non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.
- c) Non sussiste il caso.
- d) Non sussiste il caso.
- e) Non sussiste il caso.
- f) In allegato trovasi trascrizione di servitù di elettrodotto, derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore di ENEL - Ente Nazionale per l'Energia Elettrica e contro XXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La servitù ha per contenuto l'attraversamento di alcuni terreni con una linea elettrica aerea a 150kV (Macomer - Cheremule) mediante l'infissione di sostegno a traliccio ed il passaggio aereo dei conduttori e trefoli. Notaio Francesco Fele in Macomer, data 23/12/1991 Rep. 80682. Trascrizione del 21/01/1992 RG 781 – RP 625.

Per quanto riguarda le particelle catastali censite al Comune di Macomer ed identificate al foglio 30 con il n. 400 ed al foglio 41 con i numeri 207 e 209, si comunica facciano parte del piano espropriativo del progetto esecutivo approvato con dispositivo dell'Amministratore Delegato di Anas S.p.a. prot. CDG-0533569-I del 20.06.2024, con il quale è stata dichiarata la pubblica utilità dei lavori CA284 - "S.S. 131 - Adeguamento e messa in sicurezza della S.S. 131 - Risoluzione dei nodi critici 2° stralcio dal km 108+300 al km 158+000 – Lotto di Completamento. Non sono stati forniti ulteriori dettagli e non si ritiene di dover stralciare i detti mappali dalla stima, in quanto non espropriati.

Risultano poi le seguenti formalità:

Iscrizione ipotecaria volontaria (annotata di erogazione a saldo in data 21/09/2011 al n. 1168), a rogito Notaio Fancello Gianni di Macomer (NU) in data 4 dicembre 2009, repertorio 140, raccolta 92 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per la quota di 1/5) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per la quota di 4/5), contro XXXXXXXXXX, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 500 000,00.

Importo capitale: € 250 000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Trascrizione pregiudizievole - Tribunale di Oristano - in data 1° giugno 2023, repertorio 423 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pignoramento XXXXXXXXXXXXXXXX.

Non risultano sequestri penali.

Si precisa, con rimando alle separate puntualizzazioni nel merito, che i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali, nonché paesaggistiche, sono stati detratti dal valore di stima, nei limiti di quanto qui materialmente possibile, e pertanto l'onere di provvedere con le regolarizzazioni del caso è da intendersi gravante sull'acquirente.

#### **QUESITO n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Non risultano beni ricadenti su suolo demaniale.

#### **QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Risulta un gravame da uso civico unicamente sul mappale 150 del foglio 30 (Rif. AMM.NE COMUNALE DI MACOMER, CF 83000270914), della superficie di 535 mq. Si precisa che tale circostanza è emersa soltanto dopo l'emissione del primo certificato di destinazione urbanistica che, nella sua redazione iniziale, non riportava il detto gravame benché esteso, appunto, al mappale interessato. Stante il prezzo a mq dedotto in fase di stima (0,54 € già ragguagliati con i dovuti coefficienti di omogeneizzazione), l'incidenza economica del citato mappale sull'operazione complessiva è quasi nulla.

#### **QUESITO n. 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Non sussiste il caso.

#### **QUESITO n. 12 - Procedere alla valutazione dei beni.**

Si procede ora con la stima del valore di mercato del lotto 1 unico, per poi dedurre il conseguente prezzo da proporre per la base d'asta. Stanti le differenze dei beni che compongono il lotto, si procederà separatamente con la stima dei terreni prima e di ciascun fabbricato poi. Infine i valori così calcolati saranno sommati.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, considerati gli aspetti qui dedotti e con riferimento alle peculiarità di fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza, tenuto anche conto delle differenti qualità seminativo e pascolo di ogni mappale. Si ritiene congruo adottare i valori indicati in fase di calcolo secondo quanto di seguito dedotto.

La fonte di detti valori è il CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), autorevole e attendibile. Il mercato locale non offre comparabili. Attingendo, dunque, alla banca dati dei valori fondiari del CREA sono stati estrapolati i valori medi per i terreni, sia seminativi che pascoli, ubicati in Sardegna, provincia di Nuoro, collina interna. Detti valori sono i seguenti:

- **5.800 €/Ha per seminativi (0,58 €/mq)**
- **4.200 €/Ha per pascoli (0,42 €/mq)**

Ci si è inoltre avvalsi delle pubblicazioni specializzate EXEO (Osservatorio dei valori agricoli), che ha rilasciato l'elaborazione dei valori puntuali minimo e massimo nel comune di pertinenza per l'anno 2024.

Detti valori sono i seguenti:

- **12.000 €/Ha per seminativi (1,20 €/mq)**
- **7.000 €/Ha per pascoli (0,75 €/mq)**

Queste fonti sono state dunque analizzate nell'insieme, applicando poi opportuni coefficienti di differenziazione per tener conto delle peculiarità estrinseche ed intrinseche precedentemente descritte.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come specificato nella tabella all'uopo dedicata. In base ai valori precedentemente indicati è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 0,74**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ( $V_{m, imm}$ ), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale ( $S_{comm}$ ), coefficiente globale di differenziazione ( $C_{g, diff}$ ) e valore unitario a mq ( $V_{u, mq}$ ), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( $R_{v, m}$ ) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile ( $V_{imm}$ ), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso, la summenzionata riduzione consta degli oneri per le demolizioni stimati, come da computo allegato, in complessivi € 26.807,72 (con riferimento al prezzario regionale vigente) e comprensivo degli onorari tecnici necessari.

MACOMER (NU)  
 Località Cherchinarzu/Bidui  
 Fg. 30, num. 145, num. 147, num. 148, num. 149, num. 150, num. 151, num. 152, num. 154, num. 155, num. 158, num. 400; Fg. 40, num. 31, num. 149; Fg. 41, num. 7/AA, num. 7/AB, num. 9, num. 10, num. 11, num. 16, num. 17/AA, num. 17/AB, num. 18/AA, num. 18/AB, num. 19/AA, num. 19/AB, num. 20, num. 21, num. 23, num. 31, num. 34, num. 35/AA, num. 35/AB, num. 36, num. 37, num. 38, num. 39, num. 40, num. 42, num. 45/AA, num. 45/AB, num. 46, num. 47, num. 93, num. 94, num. 95/AA, num. 95/AB, num. 96/AA, num. 96/AB, num. 97, num. 98, num. 99, num. 203, num. 205, num. 207, num. 209, num. 239

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 30, num. 145 (Pascolo)	7 045,00
Foglio 30, num. 147 (Pascolo)	12 120,00
Foglio 30, num. 148 (Pascolo)	6 555,00
Foglio 30, num. 149 (Pascolo)	18 120,00
Foglio 30, num. 150 (Pascolo)	535,00
Foglio 30, num. 151 (Pascolo)	4 735,00
Foglio 30, num. 152 (Pascolo)	3 085,00
Foglio 30, num. 154 (Pascolo)	2 525,00
Foglio 30, num. 155 (Seminativo arborato)	1 515,00
Foglio 30, num. 158 (Pascolo)	13 930,00
Foglio 30, num. 400 (Pascolo)	36 444,00
Foglio 40, num. 31 (Pascolo)	16 890,00
Foglio 40, num. 149 (Pascolo)	40 102,00
Foglio 41, num. 7/AA (Pascolo)	3 401,00
Foglio 41, num. 7/AB (Pascolo arborato)	1 929,00
Foglio 41, num. 9 (Pascolo)	270,00
Foglio 41, num. 10 (Seminativo)	345,00
Foglio 41, num. 11 (Pascolo)	545,00
Foglio 41, num. 16 (Pascolo arborato)	1 600,00
Foglio 41, num. 17/AA (Pascolo)	371,00
Foglio 41, num. 17/AB (Pascolo arborato)	2 844,00
Foglio 41, num. 18/AA (Pascolo)	987,00
Foglio 41, num. 18/AB (Pascolo arborato)	518,00
Foglio 41, num. 19/AA (Pascolo)	278,00
Foglio 41, num. 19/AB (Pascolo arborato)	257,00
Foglio 41, num. 20 (Pascolo)	230,00
Foglio 41, num. 21 (Pascolo)	245,00
Foglio 41, num. 23 (Pascolo)	3 110,00
Foglio 41, num. 31 (Pascolo)	385,00
Foglio 41, num. 34 (Pascolo)	635,00
Foglio 41, num. 35/AA (Pascolo arborato)	120,00
Foglio 41, num. 35/AB (Seminativo)	300,00
Foglio 41, num. 36 (Pascolo)	320,00
Foglio 41, num. 37 (Pascolo)	485,00
Foglio 41, num. 38 (Seminativo)	910,00
Foglio 41, num. 39 (Pascolo)	1 475,00
Foglio 41, num. 40 (Pascolo)	830,00
Foglio 41, num. 42 (Pascolo)	1 600,00
Foglio 41, num. 45/AA (Pascolo)	6 178,00
Foglio 41, num. 45/AB (Pascolo arborato)	2 447,00
Foglio 41, num. 46 (Fabb Rurale)	55,00

Foglio 41, num. 47 (Seminativo)	12 715,00
Foglio 41, num. 93 (Pascolo)	130,00
Foglio 41, num. 94 (Seminativo)	180,00
Foglio 41, num. 95/AA (Pascolo)	461,00
Foglio 41, num. 95/AB (Pascolo arborato)	1 039,00
Foglio 41, num. 96/AA (Pascolo)	619,00
Foglio 41, num. 96/AB (Pascolo arborato)	781,00
Foglio 41, num. 97 (Pascolo)	555,00
Foglio 41, num. 98 (Seminativo)	50,00
Foglio 41, num. 99 (Pascolo)	100,00
Foglio 41, num. 203 (Seminativo)	6 276,00
Foglio 41, num. 205 (Pascolo arborato)	1 431,00
Foglio 41, num. 207 (Pascolo arborato)	836,00
Foglio 41, num. 209 (Pascolo arborato)	3 319,00
Foglio 41, num. 239 (Seminativo)	10 689,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup> (S<sub>Comm</sub>)</b>	<b>235 452,00</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Fertilità (Buona)	0,90
Giacitura (Acclive)	0,95
Accesso (Sufficiente)	0,95
Forma (Penalizzante)	0,90
Ubicazione (Buona)	1,00
Ampiezza (Media)	1,00
<b>Coefficiente globale (C<sub>g, diff</sub>)</b>	<b>0,73</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
CREA (Valore medio seminativi)	€ 0,58
CREA (Valore medio pascoli)	€ 0,42
EXEO (Valore medio seminativi)	€ 1,20
EXEO (Valore medio pascoli)	€ 0,75
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 0,74</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Demolizione dei fabbricati abusivi con trasporto a discarica e conferimento macerie	€ 26 807,72
<b>Totale (R<sub>v, m</sub>)</b>	<b>€ 26 807,72</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ (V <sub>u, mq</sub> )	€ 0,74
---	--------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (V<sub>m, imm</sub>) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 235.452 \text{ mq} \times 0,73 \times 0,74 \text{ €/mq} = 127.191,17 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato come già descritti e secondo la citata formula.

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Da cui il ricercato valore finale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{imm} \text{ TERRENI} = 127.191,17 \text{ €} - 26 807,72 \text{ €} = 100.383,45 \text{ €}$$

**FABBRICATI**

**FABBRICATO A – MINICASEIFICIO**

Il mercato locale non offre supporto in tema di reperimento di comparabili rispetto all'ipercontestualizzazione del caso di specie: appare del tutto congruo riferirsi ai valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre del 2024, in tema di capannoni industriali nella vicina zona di Tossilo (Codice zona E1) che riporta, per i capannoni tipici (del tutto assimilabili al caso di studio), i valori minimo e massimo rispettivamente di 450 e 500 € per mq di superficie lorda (valore medio 475 €/mq). Saranno infine dedotti i costi di regolarizzazione del bene rispetto alle specificità rilevate in ambito urbanistico, edilizio, catastale e di agibilità.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come specificato nella tabella all'uopo dedicata. In base ai valori precedentemente indicati è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 475**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ( $V_{m, imm}$ ), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale ( $S_{comm}$ ), coefficiente globale di differenziazione ( $C_{g, diff}$ ) e valore unitario a mq ( $V_{u, mq}$ ), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( $R_{v, m}$ ) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile ( $V_{imm}$ ), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso, la summenzionata riduzione consta degli oneri per le regolarizzazioni di cui detto in risposta al quesito 6. Le spese per la regolarizzazione si stima ammontino, sottolineando le considerazioni di cui in premessa, a complessivi euro 6.850.

Comune: MACOMER (NU)  
 Frazione: Loc. Cherchinarzu/Bidui  
 Dati catastali (C.F.): Fg. 41, num. 111, sub. 2 - Minicaseificio

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	211,40	100%	211,40
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup> (S<sub>Comm</sub>)</b>			<b>211,40</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni (rispetto agli ultimi interventi edilizi)	0,85
LUMINOSITÁ - Nella norma per la specifica utilizzazione	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÁ - Locato a canone libero	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - APE assente	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
<b>Coefficiente globale (C<sub>g, diff</sub>)</b>	<b>0,60</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI (Codice zona E1) - Capannoni tipici (valore massimo)	€ 500,00
OMI (Codice zona E1) - Capannoni tipici (valore minimo)	€ 450,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 475,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Conformizzazione immobile (Mancata SCIA, Tipo Mappale, Accatastamento, Agibilità)	€ 6 850,00
<b>Totale (R<sub>v, m</sub>)</b>	<b>€ 6 850,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ (V<sub>u, mq</sub>)</b>	<b>€ 475,00</b>
--	-----------------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (V<sub>m, imm</sub>) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 211,40 \text{ mq} \times 0,60 \times 475,00 \text{ €/mq} = 60.249,00 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato come già descritti e secondo la citata formula.

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Da cui il ricercato valore finale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{imm \text{ FABB. A}} = 60.249,00 \text{ €} - 6.850,00 \text{ €} = 53.399,00 \text{ €}$$

## FABBRICATO B – CASA COLONO

Il mercato locale non offre supporto in tema di reperimento di comparabili rispetto al caso di specie, in quanto pur trattandosi di destinazione civile abitazione, la collocazione del fabbricato rende il paragone con una compravendita di tipo "ordinaria" impossibile: appare del tutto congruo riferirsi ai valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre del 2024, in tema di abitazioni di tipo economico nella vicino abitato di Macomer (Codice zona B1) che riporta i valori minimo e massimo rispettivamente di 700 e 1000 € per mq di superficie lorda. Le condizioni rilevate durante il sopralluogo suggeriscono di partire dalla media di questi due valori (850 €/mq) per poi applicare i dovuti coefficienti di differenziazione. Saranno infine dedotti i costi di regolarizzazione del bene rispetto alle specificità rilevate in ambito urbanistico, edilizio, catastale e di agibilità.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come specificato nella tabella all'uopo dedicata. In base ai valori precedentemente indicati è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 850**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ( $V_{m, imm}$ ), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale ( $S_{comm}$ ), coefficiente globale di differenziazione ( $C_{g, diff}$ ) e valore unitario a mq ( $V_{u, mq}$ ), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( $R_{v, m}$ ) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile ( $V_{imm}$ ), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso, la summenzionata riduzione consta degli oneri per le regolarizzazioni di cui detto in risposta al quesito 6. Le spese per la regolarizzazione si stima ammontino, sottolineando le considerazioni di cui in premessa, a complessivi euro 4.175.

Comune: MACOMER (NU)  
 Frazione: Loc. Cherchinarzu/Bidui  
 Dati catastali (C.F.): Fg. 41, num. 111, sub. 1 – Casa colonica

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	60,54	100%	60,54
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup> (S<sub>comm</sub>)</b>			<b>60,54</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni (rispetto agli ultimi interventi edilizi)	0,85
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÁ - Locato a canone libero	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - APE assente	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Nessun impianto	0,95
<b>Coefficiente globale (C<sub>g, diff</sub>)</b>	<b>0,49</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI (Codice zona B1) - Abitazioni di tipo economico (valore massimo)	€ 1 000,00
OMI (Codice zona B1) - Abitazioni di tipo economico (valore minimo)	€ 700,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 850,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Conformizzazione immobile (Sanatoria paesaggistica, Accatastamento, Agibilità)	€ 4 175,00
<b>Totale (R<sub>v, m</sub>)</b>	<b>€ 4 175,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ (V <sub>u, mq</sub> )	€ 850,00
---	----------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (V<sub>m, imm</sub>) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 60,54 \text{ mq} \times 0,49 \times 850,00 \text{ €/mq} = 25.214,91 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato come già descritti e secondo la citata formula.

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Da cui il ricercato valore finale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{imm \text{ FABB. B}} = 25.214,91 \text{ €} - 4.175,00 \text{ €} = 21.039,91 \text{ €}$$

**FABBRICATO C – CASA RURALE**

Il mercato locale non offre supporto in tema di reperimento di comparabili rispetto all'ipercontestualizzazione del caso di specie: appare del tutto congruo riferirsi ai valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre del 2024, in tema di magazzini (qual è l'uso effettivamente svolto) nel vicino abitato di Macomer (Codice zona D1) che riporta i valori minimo e massimo rispettivamente di 450 e 600 € per mq di superficie lorda. Le condizioni rilevate durante il sopralluogo suggeriscono di partire dal massimo di questi due valori (600 €/mq) per poi applicare i dovuti coefficienti di differenziazione.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come specificato nella tabella all'uopo dedicata. In base ai valori precedentemente indicati è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 600**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ( $V_{m, imm}$ ), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale ( $S_{comm}$ ), coefficiente globale di differenziazione ( $C_{g, diff}$ ) e valore unitario a mq ( $V_{u, mq}$ ), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( $R_{v, m}$ ) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile ( $V_{imm}$ ), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso, la summenzionata riduzione consta degli oneri per le regolarizzazioni di cui detto in risposta al quesito 6. Le spese per la regolarizzazione si stima ammontino, sottolineando le considerazioni di cui in premessa, a complessivi euro 1.100.

Comune: MACOMER (NU)  
 Frazione: Loc. Cherchinarzu/Bidui  
 Dati catastali (C.F.): Fg. 41, num. 242 – Casa Rurale

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	49,28	100%	49,28
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup> (S<sub>comm</sub>)</b>			<b>49,28</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni (rispetto agli ultimi interventi edilizi)	0,85
LUMINOSITÁ - Nella norma per edifici di tipo rurale	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÁ - Locato a canone libero	0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - APE assente	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - D'epoca	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
<b>Coefficiente globale (C<sub>g, diff</sub>)</b>	<b>0,63</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI (Codice zona D1) - Magazzini (valore massimo)	€ 600,00
OMI (Codice zona D1) - Magazzini (valore minimo)	€ 450,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 525,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Redazione di agibilità	€ 1 100,00
<b>Totale (R<sub>v, m</sub>)</b>	<b>€ 1 100,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ (V <sub>u, mq</sub> )	€ 600,00
---	----------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (V<sub>m, imm</sub>) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 49,28 \text{ mq} \times 0,63 \times 600,00 \text{ €/mq} = 18.627,84 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato come già descritti e secondo la citata formula.

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Da cui il ricercato valore finale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{imm \text{ FABB. C}} = 18.627,84 \text{ €} - 1.100,00 \text{ €} = 17.527,84 \text{ €}$$

## FABBRICATO D – STALLA/FIENILE NUOVO

Il mercato locale non offre supporto in tema di reperimento di comparabili rispetto al caso di specie: appare del tutto congruo riferirsi (con applicazione di un apposito coefficiente che tenga conto della tipologia edilizia) ai valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre del 2024, in tema di capannoni industriali nella vicina zona di Bonu Trau (Codice zona D1) che riporta, per i capannoni tipici (del tutto assimilabili al caso di studio), i valori minimo e massimo rispettivamente di 300 e 450 € per mq di superficie lorda (valore medio 375 €/mq). Si ritiene congruo, in questo caso, prendere come riferimento il valore minimo. La sanatoria dell'abuso paesaggistico sarà trattata mediante l'applicazione, in aggiunta rispetto agli altri, di un apposito coefficiente di differenziazione che ragguagli quei costi attualmente impossibili da quantificare e conoscibili soltanto in corso d'opera a seguito di istruttoria di specifica pratica.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come specificato nella tabella all'uopo dedicata. In base ai valori precedentemente indicati è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 300**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ( $V_{m, imm}$ ), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale ( $S_{comm}$ ), coefficiente globale di differenziazione ( $C_{g, diff}$ ) e valore unitario a mq ( $V_{u, mq}$ ), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( $R_{v, m}$ ) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile ( $V_{imm}$ ), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso, la summenzionata riduzione consta degli oneri per le regolarizzazioni di cui detto in risposta al quesito 6. Le spese per la regolarizzazione si stima ammontino, sottolineando le considerazioni di cui in premessa, a complessivi euro 10.600.

Comune: MACOMER (NU)  
 Frazione: Loc. Cherchinarzu/Bidui  
 Dati catastali (C.F.): Fg. 41, num. 240 – Stalla/Fienile

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	1 512,59	100%	1 512,59
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup> (S<sub>Comm</sub>)</b>			<b>1 512,59</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Stalla/Fienile	0,50
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni (rispetto agli ultimi interventi edilizi)	0,85
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÁ - Locato a canone libero	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Incompleti	0,95
REGOLARITA' PAESAGGISTICA - Assente	0,80
<b>Coefficiente globale (C<sub>g, diff</sub>)</b>	<b>0,26</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI (Codice zona D1) - Capannoni tipici (valore massimo)	€ 450,00
OMI (Codice zona D1) - Capannoni tipici (valore minimo)	€ 300,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 375,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Regolarizzazione paesaggistica e agibilità - Solo onorari tecnici	€ 10 600,00
<b>Totale (R<sub>v, m</sub>)</b>	<b>€ 10 600,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ (V <sub>u, mq</sub> )	€ 300,00
---	----------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (V<sub>m, imm</sub>) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 1.512,59 \text{ mq} \times 0,26 \times 300,00 \text{ €/mq} = 117.982,02 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato come già descritti e secondo la citata formula.

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Da cui il ricercato valore finale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{imm \text{ FABB. D}} = 117.982,02 \text{ €} - 10.600,00 \text{ €} = 107.382,02 \text{ €}$$

## FABBRICATO F – PORCILAIA

Il mercato locale non offre supporto in tema di reperimento di comparabili rispetto al caso di specie: appare del tutto congruo riferirsi (con applicazione di un apposito coefficiente che tenga conto della tipologia edilizia) ai valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre del 2024, in tema di capannoni industriali nella vicina zona di Bonu Trau (Codice zona D1) che riporta, per i capannoni tipici (del tutto assimilabili al caso di studio), i valori minimo e massimo rispettivamente di 300 e 450 € per mq di superficie lorda (valore medio 375 €/mq). Si ritiene congruo, anche in questo caso, prendere come riferimento il valore minimo. La sanatoria dell'abuso paesaggistico sarà trattata mediante l'applicazione, in aggiunta rispetto agli altri, di un apposito coefficiente di differenziazione che ragguagli quei costi attualmente impossibili da quantificare e conoscibili soltanto in corso d'opera a seguito di istruttoria di specifica pratica.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come specificato nella tabella all'uopo dedicata. In base ai valori precedentemente indicati è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 300**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ( $V_{m, imm}$ ), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale ( $S_{comm}$ ), coefficiente globale di differenziazione ( $C_{g, diff}$ ) e valore unitario a mq ( $V_{u, mq}$ ), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( $R_{v, m}$ ) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile ( $V_{imm}$ ), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso, la summenzionata riduzione consta degli oneri per le regolarizzazioni di cui detto in risposta al quesito 6. Le spese per la regolarizzazione si stima ammontino, sottolineando le considerazioni di cui in premessa, a complessivi euro 3.600.

Comune: MACOMER (NU)  
 Frazione: Loc. Cherchinarzu/Bidui  
 Dati catastali (C.F.): Fg. 41, num. 240 - Porcilaia

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	149,74	100%	149,74
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup> (S<sub>Comm</sub>)</b>			<b>149,74</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Porcilaia	0,75
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni (rispetto agli ultimi interventi edilizi)	0,85
FINITURA - Ordinaria rispetto alla tipologia edilizia	1,00
DISPONIBILITÁ - Locato a canone libero	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Completi	1,00
REGOLARITA' PAESAGGISTICA - Assente	0,80
<b>Coefficiente globale (C<sub>g, diff</sub>)</b>	<b>0,46</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI (Codice zona D1) - Capannoni tipici (valore massimo)	€ 450,00
OMI (Codice zona D1) - Capannoni tipici (valore minimo)	€ 300,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 375,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Regolarizzazione paesaggistica e agibilità - Solo onorari tecnici	€ 3 600,00
<b>Totale (R<sub>v, m</sub>)</b>	<b>€ 3 600,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ (V <sub>u, mq</sub> )	€ 300,00
---	----------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (V<sub>m, imm</sub>) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 149,74 \text{ mq} \times 0,46 \times 300,00 \text{ €/mq} = 20.664,12 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato come già descritti e secondo la citata formula.

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Da cui il ricercato valore finale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{imm} \text{ FABB. F} = 20.664,12 \text{ €} - 3.600,00 \text{ €} = 17.064,12 \text{ €}$$

## FABBRICATO G – STALLA/FIENILE VECCHIO

Il mercato locale non offre supporto in tema di reperimento di comparabili rispetto all'ipercontestualizzazione del caso di specie: appare del tutto congruo riferirsi (con applicazione di un apposito coefficiente che tenga conto della tipologia edilizia) ai valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre del 2024, in tema di capannoni industriali nella vicina zona di Bonu Trau (Codice zona D1) che riporta, per i capannoni tipici (del tutto assimilabili al caso di studio), i valori minimo e massimo rispettivamente di 300 e 450 € per mq di superficie lorda (valore medio 375 €/mq). Si ritiene congruo, in questo caso, prendere come riferimento il valore minimo. La sanatoria dell'abuso paesaggistico sarà trattata mediante l'applicazione, in aggiunta rispetto agli altri, di un apposito coefficiente di differenziazione che raggugli quei costi attualmente impossibili da quantificare e conoscibili soltanto in corso d'opera a seguito di istruttoria di specifica pratica. Lo stesso dicasi per l'abuso edilizio/urbanistico.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come specificato nella tabella all'uopo dedicata. In base ai valori precedentemente indicati è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 300**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ( $V_{m, imm}$ ), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale ( $S_{comm}$ ), coefficiente globale di differenziazione ( $C_{g, diff}$ ) e valore unitario a mq ( $V_{u, mq}$ ), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ( $R_{v, m}$ ) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile ( $V_{imm}$ ), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso, la summenzionata riduzione consta degli oneri per le regolarizzazioni di cui detto in risposta al quesito 6. Le spese per la regolarizzazione si stima ammontino, sottolineando le considerazioni di cui in premessa, a complessivi euro 3.100.

Comune: MACOMER (NU)  
 Frazione: Loc. Cherchinarzu/Bidui  
 Dati catastali (C.F.): Fg. 40, num. 142, sub. 2 – Stalla/fienile vecchio

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	176,76	100%	176,76
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup> (S<sub>Comm</sub>)</b>			<b>176,76</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Stalla/Fienile	0,50
VETUSTÁ - Etá da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÁ - Locato a canone libero	0,90
SERRAMENTI ESTERNI - Carente	0,95
REGOLARITA' PAESAGGISTICA - Assente	0,90
REGOLARITA EDILIZIA E URBANISTICA - Assente	0,90
<b>Coefficiente globale (C<sub>g, diff</sub>)</b>	<b>0,23</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI (Codice zona D1) - Capannoni tipici (valore massimo)	€ 450,00
OMI (Codice zona D1) - Capannoni tipici (valore minimo)	€ 300,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 375,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Regolarizzazione paesaggistica, edilizia e agibilità - Solo onorari tecnici	€ 3 100,00
<b>Totale (R<sub>v, m</sub>)</b>	<b>€ 3 100,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ (V<sub>u, mq</sub>)</b>	<b>€ 300,00</b>
--	-----------------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (V<sub>m, imm</sub>) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 176,76 \text{ mq} \times 0,23 \times 300,00 \text{ €/mq} = 12.196,44 \text{ €}$$

Si applica ora la riduzione del valore di mercato come già descritti e secondo la citata formula.

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Da cui il ricercato valore finale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{imm \text{ FABB. G}} = 12.196,44 \text{ €} - 3.100,00 \text{ €} = 9.096,44 \text{ €}$$

**RIASSUNTO DEI VALORI DETERMINATI**

$V_{\text{imm TERRENI}} = 100.383,45 \text{ € (TERRENI)}$   
 $V_{\text{imm FABB. A}} = 53.399,00 \text{ € (MINICASEIFICIO)}$   
 $V_{\text{imm FABB. B}} = 21.039,91 \text{ € (CASA COLONO)}$   
 $V_{\text{imm FABB. C}} = 17.527,84 \text{ € (CASA RURALE)}$   
 $V_{\text{imm FABB. D}} = 107.382,02 \text{ € (STALLA/FIENILE NUOVO)}$   
 $V_{\text{imm FABB. F}} = 17.064,12 \text{ € (PORCILAIA)}$   
 $V_{\text{imm FABB. G}} = 9.096,44 \text{ € (STALLA/FIENILE VECCHIO)}$

**VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE: € 325.892,78**

RIDUZIONE DEL 10% = 32.589,28

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 293.303,50**

**QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Non sussiste il caso.

Il sottoscritto Esperto Stimatore propone al Giudice dell'Esecuzione il seguente prezzo a base d'asta del cespite, che tiene conto, a norma dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita sul libero mercato e la vendita forzata. A questo riguardo si sottolinea che nel seguente prezzo è stata già applicata, rispetto al valore di mercato, una riduzione del 10%.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 293.303,50**  
***(euro duecentonovantatremilatrecentotre//50)***

## 5. ALLEGATI

- A.1** - 2024\_29\_05 Convocazione avvio operazioni peritali
- A.2** - 2024\_09\_17 Verbale di avvio delle operazioni peritali
- A.3** - 2024\_09\_17 Convocazione prosecuzione operazioni peritali
- A.4** - 2024\_10\_02 Verbale prosecuzione operazioni peritali
- A.5** - 2025\_02\_04 Convocazione prosecuzione operazioni peritali
- A.6** - 2025\_02\_07 Verbale prosecuzione operazioni peritali
- B.1** - Contratto di locazione registrato presso AdE di Agenzia delle Entrate di Nuoro in data 19 gennaio 2017, identificativo TWH17T000265000MD
- B.2** - Contratto di locazione registrato presso AdE di Agenzia delle Entrate di Nuoro in data 5 gennaio 2022, identificativo TWH22T000027000RI
- B.3** - Contratto di locazione registrato presso AdE di Agenzia delle Entrate di Nuoro in data 5 gennaio 2022, identificativo TWH22T000027000RI Contratto di comodato d'uso gratuito, registrato in data 27/08/2024 presso AdE di Agenzia delle Entrate Macomer, serie 3X numero 493
- C.1** - Iscrizione ipotecaria
- C.2** - Trascrizione pregiudizievole
- C.3** - Servitù di Elettrodotta
- D.1** - Concessione Edilizia n. 155/81 (Fabbricato B) n. 155 del 2 luglio 1981 (domanda in data 22 giugno 1981, prot. 6657)
- D.2** - Concessione Edilizia n. 106/85 (Fabbricato A) n. 106 del 24 settembre 1985 (domanda in data 29 agosto 1985, prot. 10360)
- D.3** - C. E. in sanatoria n. 89/98 (Fabbricati A+B) n. 89 del 21 luglio 1998 (domanda in data 14 maggio 1998, prot. 7230)
- D.4** - DIA prot. n. 1089/99 (Fabbricato A) n. 1089 del 25 gennaio 1999 (domanda in data 25 gennaio 1999, prot. 1089)
- D.5** - Agibilità prot. n. 2652/99 (Fabbricati A+B) n. - del 16 marzo 1999 (domanda in data 24 febbraio 1999, prot. 2652)
- D.6** - Denuncia pozzo prot. n. 151/01, prot. 151 del 3 gennaio 2001
- D.7** - Concessione Edilizia n. 101/07 (Fabbricati A+D+F) n. 101 del 27 novembre 2007 (domanda in data 16 marzo 2007, prot. 5215)
- D.8** - DUAAP n. 76/11 in variante (Fabb. A+D+F), prot. 12657 del 14 giugno 2011
- D.9** - DUAAP n. 1047/14 (Fabbricati B+C), prot. 18840 del 12 dicembre 2014
- D.10** - DUAAP n. 1603/17 (Subingresso xxxxxxxxxx), prot. 3629 del 24 febbraio 2017
- E.1** - ESTRATTO DI MAPPA FG 30
- E.2** - ESTRATTO DI MAPPA FG 40
- E.3** - ESTRATTO DI MAPPA FG 41 (prima del tipo mappale propedeutico all'accatastamento F 41 M 43)
- E.4** - ESTRATTO DI MAPPA FG 41 (dopo il tipo mappale propedeutico all'accatastamento F 41 M 43)
- E.5** - NCT F 30 M 145 Visura storica
- E.6** - NCT F 30 M 147 Visura storica
- E.7** - NCT F 30 M 148 Visura storica
- E.8** - NCT F 30 M 149 Visura storica
- E.9** - NCT F 30 M 150 Visura storica
- E.10** - NCT F 30 M 151 Visura storica
- E.11** - NCT F 30 M 152 Visura storica
- E.12** - NCT F 30 M 154 Visura storica
- E.13** - NCT F 30 M 155 Visura storica
- E.14** - NCT F 30 M 158 Visura storica
- E.15** - NCT F 30 M 400 Visura storica
- E.16** - NCT F 30 M 401 Visura storica (ESPROPRIATO)
- E.17** - NCT F 40 M 31 Visura storica

**E.18** - NCT F 40 M 149 Visura storica - Ex M 30

**E.19** - NCT F 41 M 7 Visura storica

**E.20** - NCT F 41 M 9 Visura storica

**E.21** - NCT F 41 M 10 Visura storica

**E.22** - NCT F 41 M 11 Visura storica

**E.23** - NCT F 41 M 16 Visura storica

**E.24** - NCT F 41 M 17 Visura storica

**E.25** - NCT F 41 M 18 Visura storica

**E.26** - NCT F 41 M 19 Visura storica

**E.27** - NCT F 41 M 20 Visura storica

**E.28** - NCT F 41 M 21 Visura storica

**E.29** - NCT F 41 M 23 Visura storica

**E.30** - NCT F 41 M 31 Visura storica

**E.31** - NCT F 41 M 34 Visura storica

**E.32** - NCT F 41 M 35 Visura storica

**E.33** - NCT F 41 M 36 Visura storica

**E.34** - NCT F 41 M 37 Visura storica

**E.35** - NCT F 41 M 38 Visura storica

**E.36** - NCT F 41 M 39 Visura storica

**E.37** - NCT F 41 M 40 Visura storica

**E.38** - NCT F 41 M 42 Visura storica

**E.39** - NCT F 41 M 45 Visura storica

**E.40** - NCT F 41 M 46 Visura storica

**E.41** - NCT F 41 M 47 Visura storica

**E.42** - NCT F 41 M 93 Visura storica

**E.43** - NCT F 41 M 94 Visura storica

**E.44** - NCT F 41 M 95 Visura storica

**E.45** - NCT F 41 M 96 Visura storica

**E.46** - NCT F 41 M 97 Visura storica

**E.47** - NCT F 41 M 98 Visura storica

**E.48** - NCT F 41 M 99 Visura storica

**E.49** - NCT F 41 M 202 Visura storica (ESPROPRIATO)

**E.50** - NCT F 41 M 203 Visura storica

**E.51** - NCT F 41 M 204 Visura storica (ESPROPRIATO)

**E.52** - NCT F 41 M 205 Visura storica

**E.53** - NCT F 41 M 206 Visura storica (ESPROPRIATO)

**E.54** - NCT F 41 M 207 Visura storica

**E.55** - NCT F 41 M 208 Visura storica (ESPROPRIATO)

**E.56** - NCT F 41 M 209 Visura storica

**E.57** - NCT F 41 M 239 Visura storica - Ex M 41

**E.58** - Visura storica F 30 M 153 ora M 400+401 (Rif. Servitù di elettrodotto)

**E.59** - Cert storico catastale F40 P31

**E.60** - Cert storico catastale F40 P149

**E.61** - Certificato xxxxxxxxxx 41-43

**E.62** - Certificato catastale xxxxxxxxxx 41-46

**E.63** - EDM F 41 M 111 SUB 2

**E.64** - NCEU F 41 M 111 S 2 Visura attuale

**E.65** - ENTE URBANO NCT F 41 M 111 Visura storica

**E.66** - NCEU F 41 M 111 S 2 PLN

**E.67** - EDM F 41 M 111 SUB 1

**E.68** - ENTE URBANO NCT F 41 M 111 Visura storica

**E.69** - NCEU F 41 M 111 S 1 Visura attuale

**E.70** - NCEU F 41 M 111 S 1 PLN

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**E.71** - EDM F 41 M 242

**E.72** - NCEU F 41 M 242 Visura storica

**E.73** - ENTE URBANO NCT F 41 M 242 Visura storica - Ex M 43

**E.74** - NCEU F 41 M 242 PLN

**E.75** - EDM F 41 M 240

**E.76** - NCEU F 41 M 240 + 241

**E.77** - ENTE URBANO NCT F 41 M 240 Visura storica - Ex M 41

**E.78** - NCEU F 41 M 240+241 PLN

**E.79** - EDM F 41 M 241

**E.80** - NCEU F 41 M 240 + 241

**E.81** - ENTE URBANO NCT F 41 M 241 Visura storica - Ex M 41

**E.82** - NCEU F 41 M 240+241 PLN

**E.83** - EDM F 40 M 142

**E.84** - NCEU F 40 M 142 S 2 Visura storica

**E.85** - ENTE URBANO NCT F 40 M 142 Visura storica

**E.86** - NCEU F 40 M 142 S 2 Planimetria - Ex S 1

**F.1** - Atto di permuta a rogito Notaio Cesare Piras di Macomer in data 10 novembre 1945, repertorio 3025, raccolta -, registrato a Macomer in data 19 novembre 1945 al n. 169, vol. VII e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 1° gennaio 1946 al n. 1966 RG - 1876 RP

**F.2** - Successione testamentaria a rogito Notaio Cesare Piras di Macomer in data 19 ottobre 1955, repertorio 11278, raccolta -, registrato a Macomer in data 24 ottobre 1955 al n. 27, vol. 50 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 5 marzo 1956 al n. 884 RG - 806 RP

**F.3** - Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Fele di Macomer in data 24 agosto 1967, repertorio 6137, raccolta 1402, registrato a Macomer in data 7 settembre 1967 al n. 395, vol. 20 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano in data 20 settembre 1967 al n. 4426 RG - 3849 RP

**F.4** - Atto di donazione a rogito Notaio Francesco Fele di Macomer in data 10 aprile 1990, repertorio 72995, raccolta 8877, registrato a Macomer in data 20 aprile 1990 al n. 172, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 2 maggio 1990 al n. 3861 RG - 3176 RP

**F.5** - Successione testamentaria a rogito Notaio Gianni Fancello di Macomer in data 24 maggio 2002, repertorio 7973, raccolta 1749, registrato a - in data al n. -, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 18 dicembre 2002 al n. 14782 RG - 11838 RP

**F.6** - Dichiarazione di successione registrata a Macomer in data 28 settembre 2007 al n. 86, vol. 937 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 6 ottobre 2008 al n. 11568 RG - 8546 RP

**F.7** - Decreto di acquisto per usucapione a rogito Notaio Tribunale di Oristano in data 16 luglio 2007, repertorio Causa 32/2005, raccolta -, registrato a Macomer in data 9 agosto 2006 al n. 679, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 25 luglio 2007 al n. 9124 RG - 6111 RP

**F.8** - Atto di permuta a rogito Notaio Gianni Fancello di Nuoro in data 30 aprile 2008, repertorio 38, raccolta 23, registrato a - in data al n. -, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 14 maggio 2008 al n. 5751 RG - 4140 RP

**F.9** - Atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Fancello di Nuoro in data 30 aprile 2008, repertorio 39, raccolta 24, registrato a - in data al n. -, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 16 maggio 2008 al n. 5926 RG - 4279 RP

**F.10** - Atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Fancello di Nuoro in data 31 ottobre 2008, repertorio 817, raccolta 468, registrato a - in data al n. -, vol. - e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro in data 14 novembre 2008 al n. 13183 RG - 9771 RP

**G.1** - Certificati di Destinazione Urbanistica, redatto da Comune di Macomer - Dirigente del Settore Tecnico in data 17 ottobre 2024

**G.2** - Integrazione Certificati di Destinazione Urbanistica, redatto da Comune di Macomer - Dirigente del Settore Tecnico in data 17 febbraio 2025

**H.1** - 2024\_07\_30 Accesso atti anagrafe - Esecutato

**H.2** - 2024\_10\_08 Richiesta accesso atti contratti Agenzia Entrate

**H.3** - 2024\_10\_03 Richiesta certificati di destinazione urbanistica

**H.4** - 2024\_10\_03 Istanza accesso atti urbanistici

H.5 - 2024\_10\_08 Accesso atti espropri

H.6 - 2024\_10\_08 Accesso atti anagrafe - Occupante casa colonica

H.7 - 2024\_10\_08 Verifica sussistenza Attestati di Prestazione Energetica

H.8 - 2024\_10\_09 Istanza accesso atti Genio Civile per strutture

H.9 - 2024\_10\_09 Istanza accesso atti Butangas per bombolone GPL

H.10 - 2024\_10\_09 Istanza accesso atti Demanio

H.11 - 2025\_02\_12 Richiesta integrazione CDU

H.12 - Elaborati Genio Civile

H.13 - P.U.C. - Stralcio del Regolamento Edilizio Vigente

H.14 - P.U.C. - Stralcio delle norme di attuazione vigenti

H.15 - Accatastamento fabbricato non censito (Foglio 41 Mappale 43) - PREGEO

H.16 - Accatastamento fabbricato non censito (Foglio 41 Mappale 43) - DOCFA

H.17 - Mappe alla data della trascrizione del pignoramento

H.18 - Riassunto delle tavole grafiche di ogni fabbricato relative all'ultimo titolo edilizio

H.19 - Sovrapposizione rilievo (in rosso) su planimetria catastale. Scala 1:100

H.20 - Sovrapposizione rilievo (in rosso) su progetto approvato. Scala 1:100

H.21 - Computo Metrico Estimativo delle opere di demolizione

H.22 - Elaborati grafici - Inquadramenti

H.23 - Elaborati grafici - Rilievi

H.24 - Fascicolo riferimento prezzi unitari

H.25 - Documentazione fotografica - Terreni

H.26 - Documentazione fotografica - Fabbricato A

H.27 - Documentazione fotografica - Fabbricato B

H.28 - Documentazione fotografica - Fabbricato C

H.29 - Documentazione fotografica - Fabbricati D-F

H.30 - Documentazione fotografica - Fabbricato G

H.31 - Documentazione fotografica - Fabbricato E

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®