CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano

Procedura n. 40/2022 R. Es.

Promotore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore:

XXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Andrea Bonetti

Macomer, 27/10/2025

Il CTU:

Ingegnere Stefano Castori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. A125C954787-LB, con scadenza in data 16/08/2026, a seguito di nomina in data 13/06/2025 accettata in data 16/06/2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dei terreni e dei fabbricati meglio indicati nel seguito e siti in Comune di Santu Lussurgiu (OR). Esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL CTU

1) a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nel limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione dei pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

13) nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 - RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1)

a) Lo scrivente ha inviato, preliminarmente all'attività peritale e con PEC del 30/06/2025, l'informativa per il debitore, predisposta dal competente Ufficio, al debitore. Vedasi documentazione in allegati.

b) La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cpc è da considerarsi completa, in quanto presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Lo scrivente ha altresì acquisito sia le visure catastali che planimetriche degli immobili pignorati.

c) Di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, tutte allegate:

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Oristano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, registro particolare n. 3742 e generale n. 4648 in data 02/08/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Trattasi di atto di pignoramento redatto dall'Ufficiale Giudiziario di Oristano il 25/07/2022, repertorio n. 565/2022. Interessa la piena proprietà degli immobili staggiti.
2. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la medesima Conservatoria di Oristano, registro particolare n. 1705 e generale n. 2327 in data 16/05/1995, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Trattasi di atto di pignoramento redatto dall'Ufficiale Giudiziario di Oristano il 27/04/1995. Interessa la piena proprietà dei terreni identificati al Catasto Terreni come segue:
   Foglio 5 mappali 1, 2
   Foglio 8 mappali 29, 4
   Foglio 9 mappali 5, 6
   Foglio 23 mappale 2
   Foglio 62 mappali 239, 275, 276
   Foglio 73 mappali 5, 6, 8
3. Costituzione di diritto reale a titolo oneroso (servitù di elettrodotto) trascritta presso la Conservatoria di Oristano, registro particolare n. 2141 e generale n. 2775 del 22/06/1994, a favore di ENEL S.p.A., con sede a Roma (RM), C.F. 00811720580, e contro XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Trattasi di scrittura privata autenticata dal Notaio Pierluisa Cabiddu il 27/05/1994, repertorio n. 11142. Riguarda i beni al Catasto Terreni, Foglio 8 mapp. 4 e Foglio 9 mapp. 5.
4. Vincolo di destinazione trascritto presso la Conservatoria di Oristano, registro particolare n. 5083 e generale n. 6500 del 26/11/1987, a favore di Regione Autonoma della Sardegna, C.F. 80002870923, e contro XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Trattasi di atto rogato dal Notaio Pierluisa Cabiddu in data 24/11/1987, repertorio n. 1503/647. Grava sui terreni seguenti:
   Foglio 5 mapp. 1 e 2
   Foglio 8 mapp. 29
   Foglio 9 mapp. 5 e 6
   Foglio 62 mapp. 275 e 276
   Foglio 73 mapp. 6
5. Convenzione urbanistica trascritta presso la Conservatoria di Oristano, registro particolare n. 1734 e generale n. 2015 del 15/04/1982, a favore del Comune di Santu Lussurgiu, C.F. 00068900950, e contro XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Titolo: Atto del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Segretario supplente del Comune di Santu Lussurgiu in data 05/04/1982, repertorio n. 159. Grava sul terreno al Foglio 62 mapp. 239.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Oristano – Servizio di Pubblicità Immobiliare, registro particolare n. 261 e generale n. 1486 del 23/03/2011 per la somma di € 178.177,63 a garanzia di un mutuo condizionato di € 88.687,78, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Titolo: Contratto di mutuo condizionato rogato dal Notaio Alfonso Venturi il 22/04/1991, repertorio n. 18907. Grava sui seguenti terreni:
   Foglio 5 mapp. 1 e 2
   Foglio 8 mapp. 4 e 29
   Foglio 9 mapp. 5 e 6
   Foglio 62 mapp. 275 e 276
   Foglio 73 mapp. 5, 6 e 8.
2. Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta presso la medesima Conservatoria, registro particolare n. 1823 e generale n. 8345 del 26/11/2007 per la somma di € 144.607,94 a garanzia di un mutuo di € 72.303,97, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (nata a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX). Titolo: Contratto di mutuo rogato dal Notaio Pierluisa Cabiddu in data 24/11/1987, repertorio n. 1503/647. Grava sui terreni che seguono:
   Foglio 5 mapp. 1 e 2
   Foglio 8 mapp. 4 e 29
   Foglio 9 mapp. 5 e 6
   Foglio 62 mapp. 275 e 276
   Foglio 73 mapp. 5 e 6

d) In allegati, le planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di procedura esecutiva, nonché gli estratti di mappa, le visure catastali, il certificato di destinazione urbanistica ed ulteriore documentazione ipo-catastale riguardante tutti i beni staggiti.

e) Si riportano di seguito gli estremi (nonché, in allegati, copie integrali), dei titoli di provenienza nel ventennio a favore dell'esecutato e delle relative note di trascrizione.

C.T. Foglio 73 – Mappale 8

- *Atto di compravendita del 17 dicembre 1969, rogato in Cagliari dal Notaio Franco Attioli, rep. n. 8694, trascritto a Oristano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12 gennaio 1970 ai nn. di Reg. Gen. 223 e Reg. Part. 180, con il quale il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, ha venduto al sig. XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, la piena proprietà del terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 73, mappale 8, sito in agro di Santu Lussurgiu.*

C.T. Foglio 62 - Mappali 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603 (già mappale 239)

- *Atto di donazione della piena proprietà del 26 novembre 1976, rogato in Oristano dal Notaio Benedetto Mura, rep. n. 46997, trascritto a Oristano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10 dicembre 1976 ai nn. di Reg. Part. 4192 e Reg. Gen. 4735, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXXX in XXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, ha donato al sig. XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, la piena proprietà di un terreno in agro di Santu Lussurgiu, località Su Murischeddu, già censito al Catasto Terreni al Foglio 62, mappale 239, poi frazionato negli attuali mappali dal 587 al 603. Donazione con dispensa dalla collazione e dall'imputazione ex art. 564 c.c.*

C.T. Foglio 54 Mappale 49, Foglio 8 mappale 4, Foglio 23 mappale 2 e Foglio 73 mappale 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Atto di donazione della nuda proprietà del 12 maggio 1981, rogato in Terralba (OR) dal Notaio Alfonso Venturi, rep. n. 2940/1081, trascritto a Oristano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 1 giugno 1981 ai nn. di Reg. Part. 2048 e Reg. Gen. 2462, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, titolare della piena proprietà, ha donato al sig. XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio. L'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà per morte dell'usufruttuaria XXXXXXXXXXXXX, avvenuta in data 29 novembre 1993.*

C.F. Foglio 5 mappali 26 e 27
C.T. Foglio 5 mappali 1 e 25 (già mappale 2), Foglio 8 mappale 29, Foglio 9 mappali 5 e 6

- *Atto di compravendita della piena proprietà del 24 novembre 1987, rogato in Oristano dal Notaio Pierluisa Cabiddu, rep. n. 1503/647, trascritto a Oristano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26 novembre 1987 ai nn. di Reg. Part. 5080 e Reg. Gen. 6496, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX o XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, ha venduto al sig. XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, la piena proprietà dei terreni e del fabbricato rurale sopra censiti. Il fabbricato risulta graffato ai mappali 26 e 27 (catasto fabbricati, categoria D/10, località Palzi Paris).*

C.T. Foglio 62 mappali 275 e 276, Foglio 73 mappale 6

- *Atto di compravendita della piena proprietà del 24 novembre 1987, rogato in Oristano dal Notaio Pierluisa Cabiddu, rep. n. 1503/647, trascritto a Oristano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26 novembre 1987 ai nn. di Reg. Part. 5081 e Reg. Gen. 6497, con il quale le sig.re XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o XXXXXXXXXX), nata a XXXXXXX (XX) l'XXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, hanno venduto al sig. XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, la piena proprietà dei terreni sopra indicati.*

C.T. Foglio 61 mappale 298

- *Divisione del 11 dicembre 1986, rogata dal Notaio Luigi Lombardi in Brescia, rep. n. 67697/16887, trascritta a Oristano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 3 gennaio 1987 ai nn. di Reg. Part. 11 e Reg. Gen. 18, con condividenti XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (o XXXXXXXXXX o XXXXXXXX).*
- *Successione testamentaria in morte di XXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXXXXXXXXX, Denuncia di successione n. 31 vol. 60, trascritta a Oristano in data 29 agosto 2003 ai nn. di Reg. Part. 4385 e Reg. Gen. 5520, eredità devoluta per testamento pubblico ricevuto dal Notaio Luigi Lombardi, rep. 14085/2409 del 18 marzo 2003, registrato a Brescia il 28 marzo 2003, a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX.*
- *Scrittura privata di identificazione catastale di legati testamentari e accettazione di eredità, con sottoscrizione autenticata dal Notaio Francesca Lombardi in Brescia, in data 17 luglio 2003, rep. n. 15196, trascritta a Oristano in data 12 agosto 2003 ai nn. di Reg. Part. 4333 e Reg. Gen. 5455, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro la medesima XXXXXXXXXXXXXX.*
- *Atto di compravendita della piena proprietà del 15 novembre 2005, rogato in Oristano dal Notaio Edoardo Mulas Pellerano, rep. n. 14709/4516, trascritto a Oristano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24 novembre 2005 ai nn. di Reg. Part. 4883 e Reg. Gen. 7394, con il quale il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha venduto al sig. XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, la piena proprietà del terreno distinto al Foglio 61, mappale 298.*

I sopraelencati titoli, raggruppati rispetto ai beni-oggetto, coprono per interno le provenienze degli immobili oggetto di pignoramento, tutti anche catastalmente attualmente intestati unicamente all'esecutato per la piena proprietà. Di seguito l'elenco:

Comune di Santu Lussurgiu (OR)
FABBRICATI (N.C.E.U.)

N.C.E.U. – Foglio 5, Particelle 26 e 27 (graffate)
Categoria: D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rendita catastale: € 2.120,00
Storia catastale:
I fabbricati attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santu Lussurgiu (OR) al Foglio 5, mappali 26 e 27 graffati, categoria D/10 – fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, con rendita catastale euro 2.120,00, traggono origine dalla denuncia di nuova costruzione (costituzione) presentata in data 28 ottobre 2009, pratica n. OR0202076, in atti dalla stessa data, con la quale venne dichiarata la realizzazione di un fabbricato ad uso agricolo in località Palzi Paris. L'immobile venne edificato su aree trasformate in enti urbani come sarà meglio descritto in seguito. La pratica OR0202076/2009 fu redatta ai sensi del D.M. 701/1994, con proposta di classamento in categoria D/10 e rendita catastale pari a euro 2.120,00, trattandosi di edificio destinato a funzioni agricole produttive. Con successiva variazione di classamento del 5 ottobre 2010, pratica n. OR0175534, in atti dal medesimo giorno, venne effettuata la validazione della rendita proposta, confermando il classamento in D/10 e la rendita euro 2.120,00, senza modificazioni planimetriche né ulteriori variazioni strutturali. Il fabbricato risulta censito unitariamente per graffatura catastale dei mappali 26 e 27, insistente su area derivante dalla particella 2 (di impianto 03/10/1985, variata con tabella n. OR0071333/2007 e trasformata in ente urbano con tipo mappale n. OR0194324/2009). Ne consegue che l'attuale fabbricato agricolo D/10 rappresenta la diretta evoluzione edilizia dei predetti enti urbani, regolarmente costituito con pratica OR0202076/2009 e consolidato con variazione OR0175534/2010, in continuità con la sequenza storica e formale delle mutazioni catastali.

ENTI URBANI

L'attuale particella Foglio 5 mappale 26 risulta così distinta nel Catasto Terreni per tipo mappale del 19 ottobre 2009, pratica n. OR0194324, presentata il 17 ottobre 2009 e in atti dal 19 ottobre 2009, con la quale venne dichiarata la trasformazione in ente urbano di una porzione dell'originaria particella 2 del medesimo foglio. La particella 2 trovava origine dall'impianto meccanografico del 3 ottobre 1985, con qualità pascolo cespugliato classe 1, superficie complessiva di ettari 5.47.15, reddito dominicale euro 50,86 e reddito agrario euro 22,61. Successivamente, per tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0071333 – in atti dal medesimo giorno ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262 – la qualità venne aggiornata in pascolo classe 1, mantenendo la stessa estensione e modificando i redditi catastali a euro 98,90 e 48,04 rispettivamente. Con la menzionata pratica OR0194324/2009, la particella 2 venne frazionata, generando il mappale 26 classificato Ente Urbano della superficie di metri quadrati venti, con conseguente soppressione o variazione dei mappali contigui nn. 25, 27, 28, 29, 30 e 31.
L'attuale particella Foglio 5 mappale 27 risulta parimenti così distinta per tipo mappale del 19 ottobre 2009, pratica n. OR0194324, presentata il 17 ottobre 2009 e in atti dal 19 ottobre 2009, con la quale venne costituito un ente urbano della superficie iniziale di metri quadrati 314, successivamente portata, con la stessa variazione, a metri quadrati 1976 per accorpamento della contigua particella 31, soppressa nella medesima operazione. Anche il mappale 27 deriva dalla particella 2 del Foglio 5, censita all'impianto meccanografico del 3 ottobre 1985 e variata per tabella del 9 marzo 2007, pratica n. OR0071333, come sopra descritto.
Sui suddetti enti urbani mappali 26 e 27 insistono i fabbricati agricoli censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, graffati tra loro, per i quali venne presentata denuncia di costituzione del 28 ottobre 2009, pratica n. OR0202076, e successiva variazione di classamento del 5 ottobre 2010, pratica n. OR0175534, con attribuzione e validazione della rendita catastale di euro 2.120,00 in categoria D/10 – fabbricato strumentale all'attività agricola.
Pertanto, gli attuali enti urbani Foglio 5, mappali 26 e 27, oggi graffati al Catasto Fabbricati e ospitanti fabbricati D/10, discendono entrambi dall'originaria particella 2, formata all'impianto meccanografico del 3 ottobre 1985, variata per aggiornamento colturale OR0071333/2007 e successivamente trasformata in enti urbani per effetto del tipo mappale OR0194324/2009.
La particella 31 trae origine dalla particella 2 di impianto del medesimo foglio, censita in catasto con qualità pascolo cespugliato di classe 1. Con tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0071333, venne eseguito aggiornamento colturale ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, con variazione della qualità in pascolo di classe 1.
Successivamente, con tipo mappale del 19 ottobre 2009, pratica n. OR0194324, presentata il 17 ottobre 2009 e in atti dal 19 ottobre 2009, la particella 31 fu costituita come ente urbano e, nella medesima operazione, soppressa e unita alla particella 27, insieme ai mappali 28, 29 e 30. La pratica OR0194324 rappresenta pertanto il passaggio di trasformazione e riordino planimetrico mediante il quale i terreni derivati dalla particella 2 di impianto vennero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricompresi negli attuali enti urbani dei mappali 26 e 27, assicurando continuità storica e catastale oltre il ventennio e radice certa agli identificativi oggi pignorati.

TERRENI (N.C.T.)

Foglio 5 – Mappale 1 – ha 5.32.80 – Superficie 53.280 mq

Qualità e classe:

Pascolo classe 1 – 4.098 mq

Pascolo arborato classe 1 – 49.182 mq

Reddito dominicale: € 223,31 – Reddito agrario: € 67,10

Storia catastale:

Con tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0071332, in atti dalla medesima data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguita variazione colturale, con aggiornamento della qualità in pascolo e pascolo arborato di classe 1. Non risultano successive mutazioni o variazioni e la particella conserva la configurazione derivante dall'impianto originario, come da stralcio che segue e che si riporta in allegati.

Figura 1 - Mappa di impianto Foglio 5 mappali 1 e 2 con stato attuale dell'ex mapp. 2 a fronte. Fuori scala

Foglio 5 – Mappale 25 – ha 5.27.19 – Superficie 52.719 mq

Qualità e classe:

Pascolo classe 1 – 8.166 mq

Pascolo arborato classe 1 – 44.553 mq

Reddito dominicale: € 210,34 – Reddito agrario: € 64,69

Storia catastale:

L'attuale particella trae origine dalla particella 2 dell'impianto originario. Con tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0071333, in atti dalla stessa data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguita variazione colturale, con aggiornamento della qualità in pascolo di classe 1. Successivamente, con tipo mappale del 19 ottobre 2009, pratica n. OR0194324, presentata il 17 ottobre 2009 e in atti dal 19 ottobre 2009, la particella 2 fu oggetto di operazione di frazionamento e riordino che generò, tra le altre, l'attuale particella 25. Nella stessa pratica risultarono variate o soppresse le particelle 26, 27, 28, 29, 30 e 31. Infine, con tabella di variazione del 9 dicembre 2010, pratica n. OR0230621, in atti dalla medesima data per trasmissione AGEA, venne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effettuato un ulteriore aggiornamento colturale ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262 e successive modificazioni, confermando la qualità pascolo e pascolo arborato di classe 1. Non risultano variazioni ulteriori.

Foglio 8 – Mappale 4 – ha 6.97.60 – Superficie 69.760 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 1 – 4.817 mq
Seminativo classe 2 – 64.943 mq
Reddito dominicale: € 142,87 – Reddito agrario: € 88,08
Storia catastale:
Con tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0071357, in atti dalla stessa data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguita variazione colturale, con aggiornamento della qualità in pascolo di classe 1. Successivamente, con tabella di variazione del 16 maggio 2020, pratica n. OR0044013, in atti dal 27 novembre 2020 per trasmissione AGEA, venne effettuato nuovo aggiornamento colturale ai sensi del medesimo D.L. 262/2006, convertito con modificazioni nella legge 24 novembre 2006 n. 286 e successive modifiche, con aggiornamento delle qualità catastali in pascolo e seminativo. La particella mantiene la medesima configurazione e identificazione sin dall'impianto originario del catasto, non avendo mai subito frazionamenti, accorpamenti o variazioni di perimetro, ma soltanto aggiornamenti colturali.

Foglio 8 – Mappale 29 – ha 1.71.70 – Superficie 17.170 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 2 – 882 mq
Seminativo classe 2 – 16.288 mq
Reddito dominicale: € 34,52 – Reddito agrario: € 21,62
Storia catastale:
La particella risulta costituita con la qualità pascolo di classe 2, sin dall'impianto originario del catasto, senza che ne sia intervenuta alcuna variazione di perimetro o di identificazione. Con tabella di variazione del 16 maggio 2020, pratica n. OR0044181, in atti dal 27 novembre 2020 per trasmissione AGEA ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguito un aggiornamento colturale, con aggiornamento delle qualità in pascolo e seminativo di classe 2. La particella mantiene pertanto la medesima consistenza e configurazione originarie, risultando immutata fin dall'impianto catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 2 - Stralcio di originale di impianto, foglio 8 (nord in alto, fuori scala)

Foglio 9 – Mappale 5 – ha 3.98.60 – Superficie 39.860 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 2 – intera superficie
Reddito dominicale: € 39,11 – Reddito agrario: € 26,76
Storia catastale:
La particella risulta censita con la medesima identificazione sin dall'origine del catasto, senza che ne siano intervenute modifiche di perimetro o di configurazione. Con tabella di variazione del 12 dicembre 2007, pratica n. OR0248996, in atti dalla stessa data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguita variazione colturale, con aggiornamento della qualità da pascolo arborato di classe 3 a pascolo di classe 2. Non risultano ulteriori mutazioni successive; la particella conserva pertanto la configurazione e l'identificazione originarie, avendo subito unicamente aggiornamenti colturali.

Foglio 9 – Mappale 6 – ha 1.78.65 – Superficie 17.865 mq
Qualità e classe:
Seminativo classe 2 – intera superficie
Reddito dominicale: € 36,91 – Reddito agrario: € 23,07
Storia catastale:
La particella risulta censita con la stessa identificazione sin dall'origine del catasto, non avendo mai subito frazionamenti o modifiche di perimetro. Con tabella di variazione del 12 dicembre 2007, pratica n. OR0248997, in atti dalla medesima data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguita variazione colturale, con aggiornamento della qualità da pascolo arborato di classe 3 a pascolo di classe 2. Con successiva tabella di variazione del 16 maggio 2020, pratica n. OR0044015, in atti dal 27 novembre 2020 per trasmissione AGEA, fu effettuato un ulteriore aggiornamento colturale, con variazione della qualità in seminativo di classe 2. La particella mantiene tuttora la stessa configurazione e identificazione originarie, risultando immutata nella delimitazione sin dall'impianto catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

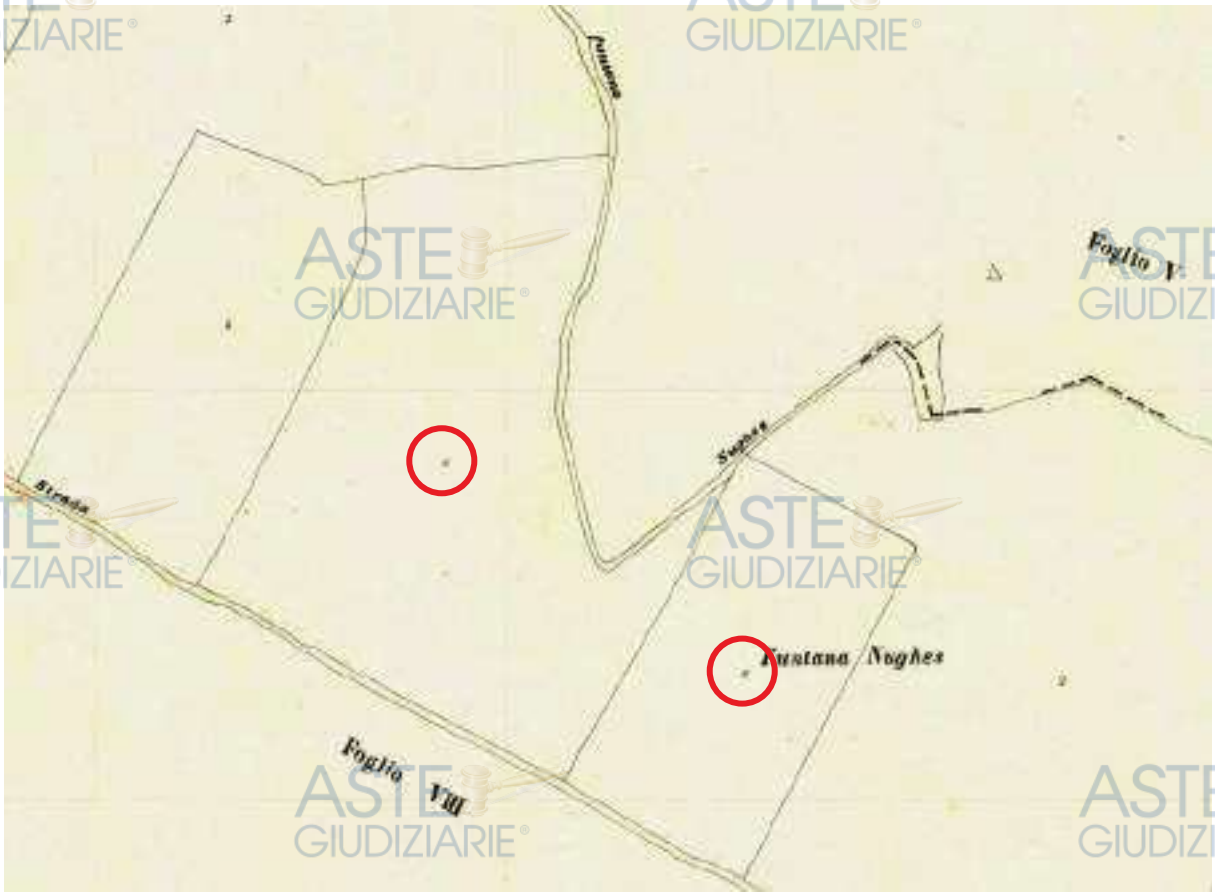


Figura 3 - Stralcio di originale di impianto, foglio 9 (nord in alto, fuori scala)

~~**Foglio 23 – Mappale 2 – ha 7.06.60 – Superficie 70.660 mq**~~

Foglio 54 – Mappale 49 – ha 0.22.25 – Superficie 2.225 mq
Qualità e classe:
Bosco ceduo classe 1 – intera superficie
Reddito dominicale: € 2,87 – Reddito agrario: € 0,80
Storia catastale:
La particella risulta censita con qualità bosco ceduo di classe 1 sin dall'origine del catasto, senza che ne siano intervenute modifiche di perimetro, qualità o identificazione. Non risultano pratiche di variazione o aggiornamento successive all'impianto originario; la particella mantiene pertanto configurazione, qualità e classe iniziali, rimanendo immutata per l'intero periodo di registrazione catastale.

Figura 4 - Stralcio di originale di impianto, foglio 54 (nord in alto, fuori scala)

Foglio 61 – Mappale 298 – ha 4.15.03 – Superficie 41.503 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 2 – 32.254 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pascolo arborato classe 2 – 9.249 mq
Reddito dominicale: € 45,98 – Reddito agrario: € 28,35
Storia catastale:
Mantiene il numero del mappale di cui all'impianto, come evincibile nello stralcio che segue, ma deriva dal frazionamento del 11/05/1982, in atti dal 13/05/1998, n. 12745.1/1982.

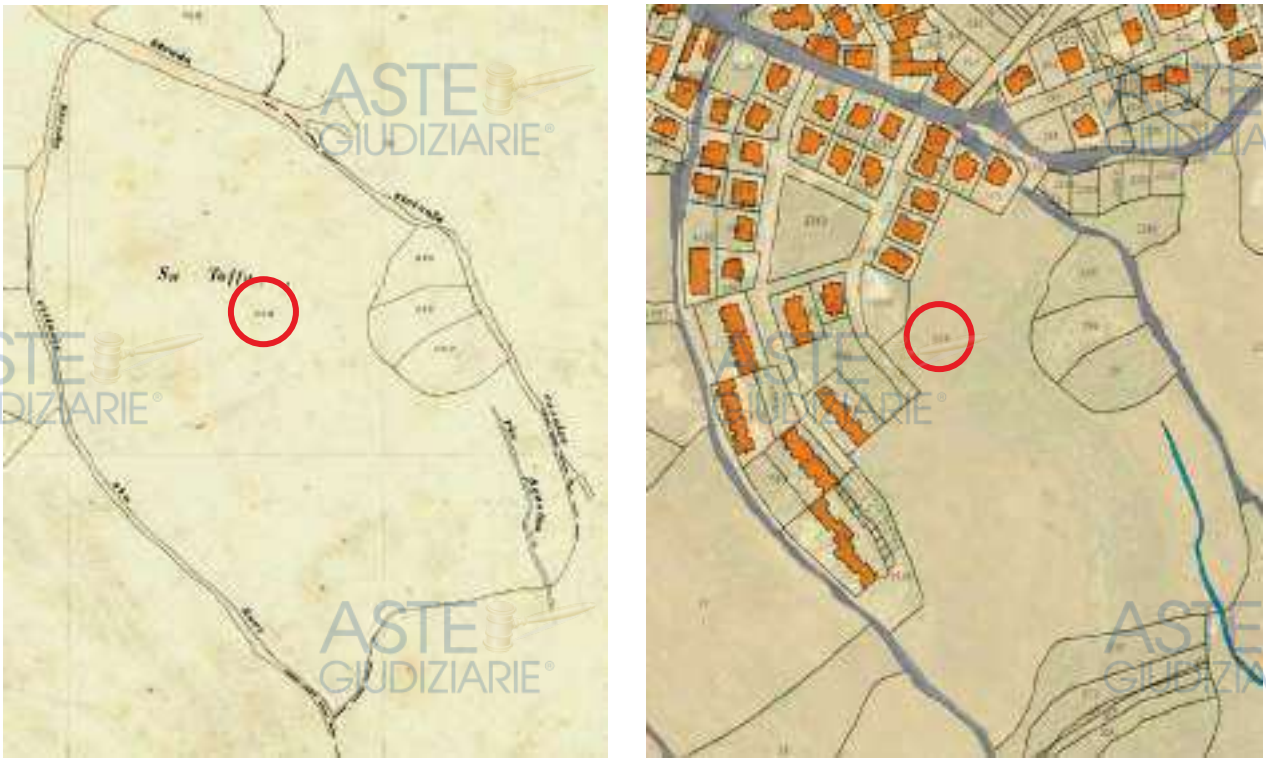


Figura 5 - Stralcio di originale di impianto e, a fronte, situazione catastale attuale. Foglio 61 (nord in alto, fuori scala)

Foglio 62 – Mappale 275 – ha 3.79.95 – Superficie 37.995 mq
Qualità e classe:
Uliveto classe 2 – 409 mq
Pascolo classe 1 – 14.155 mq
Pascolo arborato classe 2 – 23.431 mq
Reddito dominicale: € 88,74 – Reddito agrario: € 36,58
Storia catastale:
Con tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0072039, in atti dalla stessa data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguita variazione colturale con aggiornamento della qualità da seminativo a pascolo di classe 1. Successivamente, con tabella di variazione del 21 dicembre 2009, pratica n. OR0246890, in atti dalla medesima data per trasmissione AGEA, venne eseguito ulteriore aggiornamento colturale che ha distinto la particella in tre porzioni con qualità uliveto, pascolo e pascolo arborato, rispettivamente di classe 2, 1 e 2. Non risultano altre mutazioni e la particella permane nella medesima delimitazione e numerazione d'impianto, avendo subito esclusivamente aggiornamenti di natura colturale.

Foglio 62 – Mappale 276 – ha 2.62.65 – Superficie 26.265 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 1 – 19.595 mq
Pascolo arborato classe 2 – 6.670 mq
Reddito dominicale: € 52,64 – Reddito agrario: € 23,75
Storia catastale:
Con tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0072040, in atti dalla stessa data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, fu eseguita variazione colturale, con aggiornamento della qualità da seminativo a pascolo di classe 1. Con tabella di variazione del 21 dicembre 2009, pratica n. OR0246891, in atti dal medesimo giorno per trasmissione AGEA, venne effettuato ulteriore aggiornamento colturale, con distinzione della particella in due porzioni aventi qualità pascolo e pascolo arborato, rispettivamente di classe 1 e 2. Non risultano ulteriori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mutazioni e la particella conserva pertanto l'identificazione e la configurazione originarie, con sole variazioni colturali intervenute nel tempo.

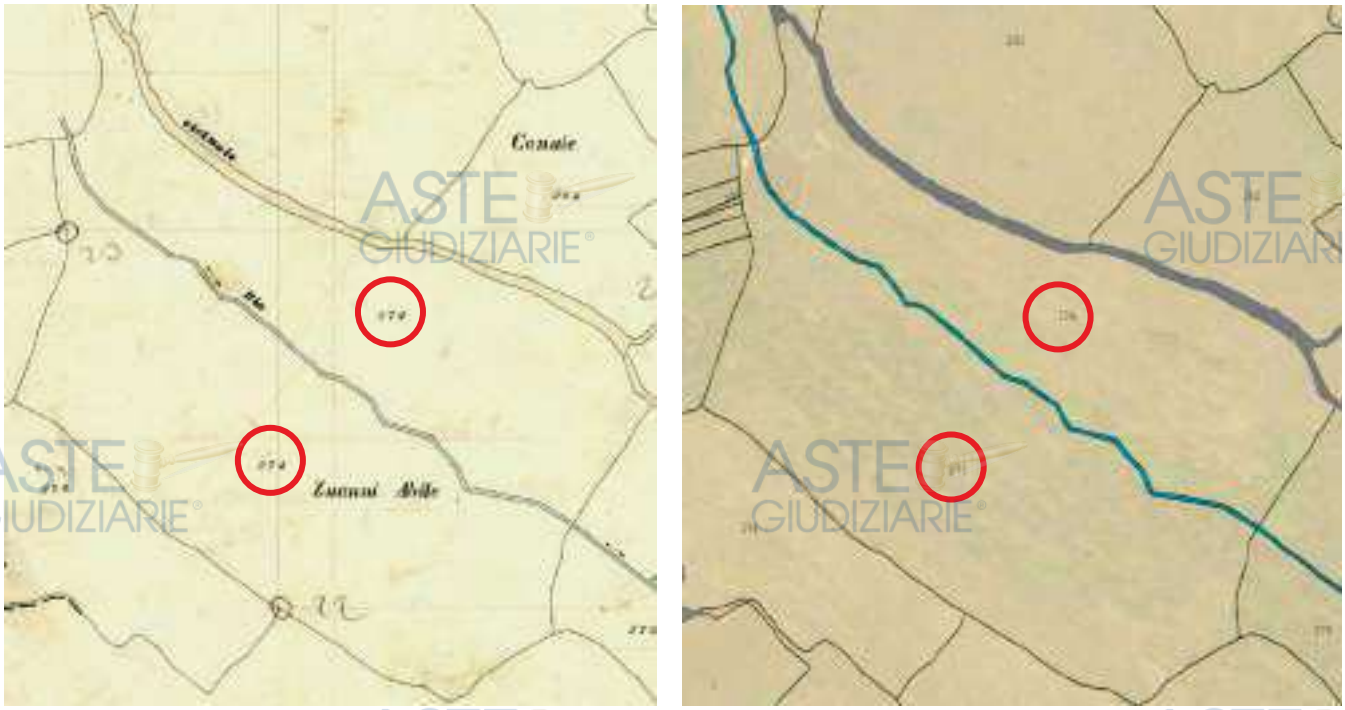


Figura 6 - Stralcio di originale di impianto e, a fronte, situazione catastale attuale. Foglio 62 (nord in alto, fuori scala)

Foglio 62 – Mappali derivati da ex 239
Mappale 587 – ha 0.04.73 – Superficie 473 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,98 – RA € 0,61
Storia catastale dei mappali dal 587 al 603):
Le particelle attuali derivano tutte dalla particella 239 del medesimo foglio, come risultante dal frazionamento del 16 dicembre 1981, pratica n. 8253, in atti dal 23 gennaio 2001. La particella 239 era rimasta tale, sino al momento del detto frazionamento, sin dall'impianto.
Mappale 588 – ha 0.04.46 – Superficie 446 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,58
Mappale 589 – ha 0.06.78 – Superficie 678 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,40 – RA € 0,88
Mappale 590 – ha 0.09.95 – Superficie 995 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 2,06 – RA € 1,28
Mappale 591 – ha 0.05.44 – Superficie 544 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,12 – RA € 0,70
Mappale 592 – ha 0.05.94 – Superficie 594 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,23 – RA € 0,77
Mappale 593 – ha 0.04.43 – Superficie 443 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,57
Mappale 594 – ha 0.09.04 – Superficie 904 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,87 – RA € 1,17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappale 595 – ha 0.06.56 – Superficie 656 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,36 – RA € 0,85
Mappale 596 – ha 0.01.57 – Superficie 157 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,32 – RA € 0,20
Mappale 597 – ha 0.02.09 – Superficie 209 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,43 – RA € 0,27
Mappale 598 – ha 0.03.14 – Superficie 314 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,65 – RA € 0,41
Mappale 599 – ha 0.06.49 – Superficie 649 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,34 – RA € 0,84
Mappale 600 – ha 0.02.04 – Superficie 204 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,42 – RA € 0,26
Mappale 601 – ha 0.00.69 – Superficie 69 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09
Mappale 602 – ha 0.02.16 – Superficie 216 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,45 – RA € 0,28
Mappale 603 – ha 0.00.66 – Superficie 66 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09

Figura 7 - Stralcio di originale di impianto e, a fronte, situazione catastale attuale. Foglio 62 (nord in alto, fuori scala)

Foglio 73 – Mappale 5 – ha 1.83.90 – Superficie 18.390 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 47,49 – RA € 18,05
Storia catastale:
Con tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0072882, in atti dalla medesima data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguita variazione colturale, con aggiornamento della qualità da seminativo di classe 3 a pascolo arborato di classe 2. Non risultano ulteriori mutazioni successive e la particella conserva pertanto la propria configurazione e numerazione originarie (per originarie s'intende, qui e altrove, dall'impianto), avendo subito esclusivamente aggiornamenti di natura colturale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 73 – Mappale 6 – ha 2.05.65 – Superficie 20.565 mq
Qualità e classe:
Pascolo arborato classe 2 – 19.000 mq
Seminativo classe 3 – 1.565 mq
RD € 51,08 – RA € 19,93
Storia catastale:
Con tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0072883, in atti dalla stessa data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguita variazione colturale, con aggiornamento della qualità da seminativo di classe 3 a pascolo arborato di classe 2 e seminativo di classe 3, mediante suddivisione della particella in due porzioni. Non risultano ulteriori mutazioni e la particella mantiene pertanto la propria identificazione e configurazione originarie, con sole variazioni colturali intervenute nel tempo.

Foglio 73 – Mappale 8 – ha 2.21.10 – Superficie 22.110 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 57,09 – RA € 21,70
Storia catastale:
Con tabella di variazione del 9 marzo 2007, pratica n. OR0072884, in atti dalla stessa data ai sensi del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, venne eseguita variazione colturale, con aggiornamento della qualità da seminativo di classe 3 a pascolo arborato di classe 2. Non risultano ulteriori mutazioni successive; la particella conserva pertanto la propria numerazione e configurazione originarie, avendo subito unicamente aggiornamento colturale.

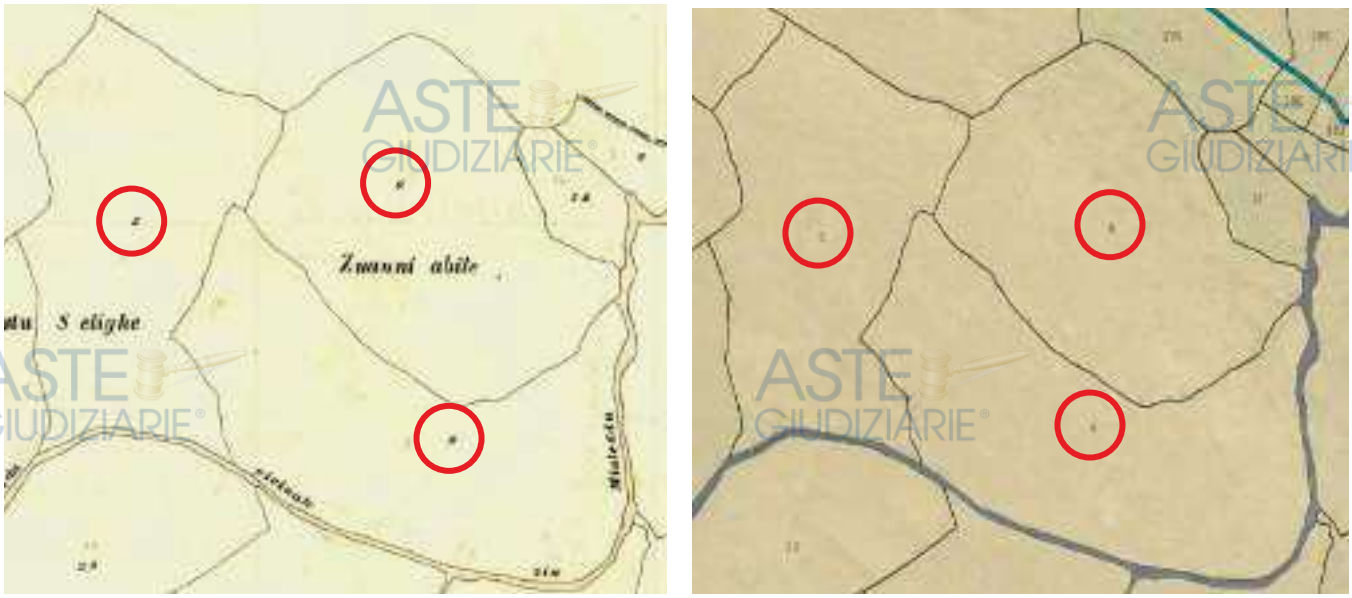


Figura 8- Stralcio di originale di impianto e, a fronte, situazione catastale attuale. Foglio 73 (nord in alto, fuori scala)

Con riferimento al terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Santu Lussurgiu al Foglio 23, mappale 2, si evidenzia che, come risulta dall'atto di rinuncia parziale agli atti esecutivi depositato in data 13 novembre 2023 a firma dell'Avv. Andrea Palmerio Delitala, per conto della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mandataria di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il creditore procedente ha rinunciato all'esecuzione immobiliare limitatamente al suddetto bene. Pertanto, l'immobile è stato espunto dall'elenco dei beni pignorati e non formerà oggetto della presente relazione peritale, né delle attività estimative e descrittive conseguenti. Residuano quindi un totale di 30 terreni più i fabbricati (questi ultimi raggruppati nella medesima planimetria catastale).

f) A seguito di accesso agli atti anagrafici, l'esecutato risulta coniugato in data 19.09.1982, in regime di comunione legale dei beni. Con riferimento agli immobili oggetto della procedura, i soli acquistati successivamente alla data di celebrazione del matrimonio sono i terreni siti in Santu Lussurgiu e censiti al C.T. Foglio 62 mappali 275 e 276, Foglio 73 mappale 6 (atto Notaio Cabiddu del 24.11.1987) e al C.T. Foglio 61 mappale 298 (atto Notaio Mulas Pellerano del 15.11.2005). Si rileva che entrambi gli atti di acquisto, appunto stipulati successivamente al matrimonio, contengono dichiarazione espressa dell'acquirente di essere in comunione legale ma che i beni sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esclusi da tale regime, in quanto destinati all'esercizio dell'attività d'impresa agricola ai sensi degli artt. 177, lett. b) e 178 c.c., con esplicito consenso della coniuge. Ne consegue che detti immobili costituiscono beni personali dell'esecutato, con esclusione dalla comunione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 2)

Le operazioni peritali si sono svolte in tre riprese. L'avvio è avvenuto in data 10/07/2025 alle ore 08:30 e seguenti ed è stato convocato con PEC del 30/06/2025, sia per quanto attiene al debitore che al creditore. In sede di accesso si è verbalizzato anche circa la prima prosecuzione, convocata per il giorno 15/07/2025 alle ore 07:00 e seguenti e regolarmente tenutasi. Le operazioni peritali si sono poi concluse in data 24/07/2025 alle ore 08:30 e seguenti, previa convocazione via pec effettuata in data 18/07/2025. Con riferimento alla distinzione in lotti che seguirà e con rimando, per ulteriori dettagli, ai processi verbali di sopralluogo allegati unitamente alle relative convocazioni, si indica qui che il primo accesso ha riguardato sostanzialmente il Lotto 2 (terreni contigui edificabili in abitato di Santu Lussurgiu), interamente e definitivamente rilevato, e secondariamente il Lotto 3 (appezzamento di terreni agricoli confinanti con l'abitato di Santu Lussurgiu). La prima prosecuzione si è invece concentrata sul Lotto 3, definitivamente rilevato, e si è poi estesa ad un primo sopralluogo del Lotto 1 (appezzamento di terreni agricoli in agro di Santu Lussurgiu). Il terzo e ultimo sopralluogo, focalizzato sul rilievo dei fabbricati qui insistenti, ha poi definito il Lotto 1.

La descrizione dei beni pignorati sarà dunque effettuata per lotti, con rimando alle relative precisazioni contenute in risposta ai quesiti 7 e 8.

Figura 9 - Ortofoto generale con individuazione complessiva dei tre lotti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Figura 10 - Ortofoto di dettaglio del Lotto 1

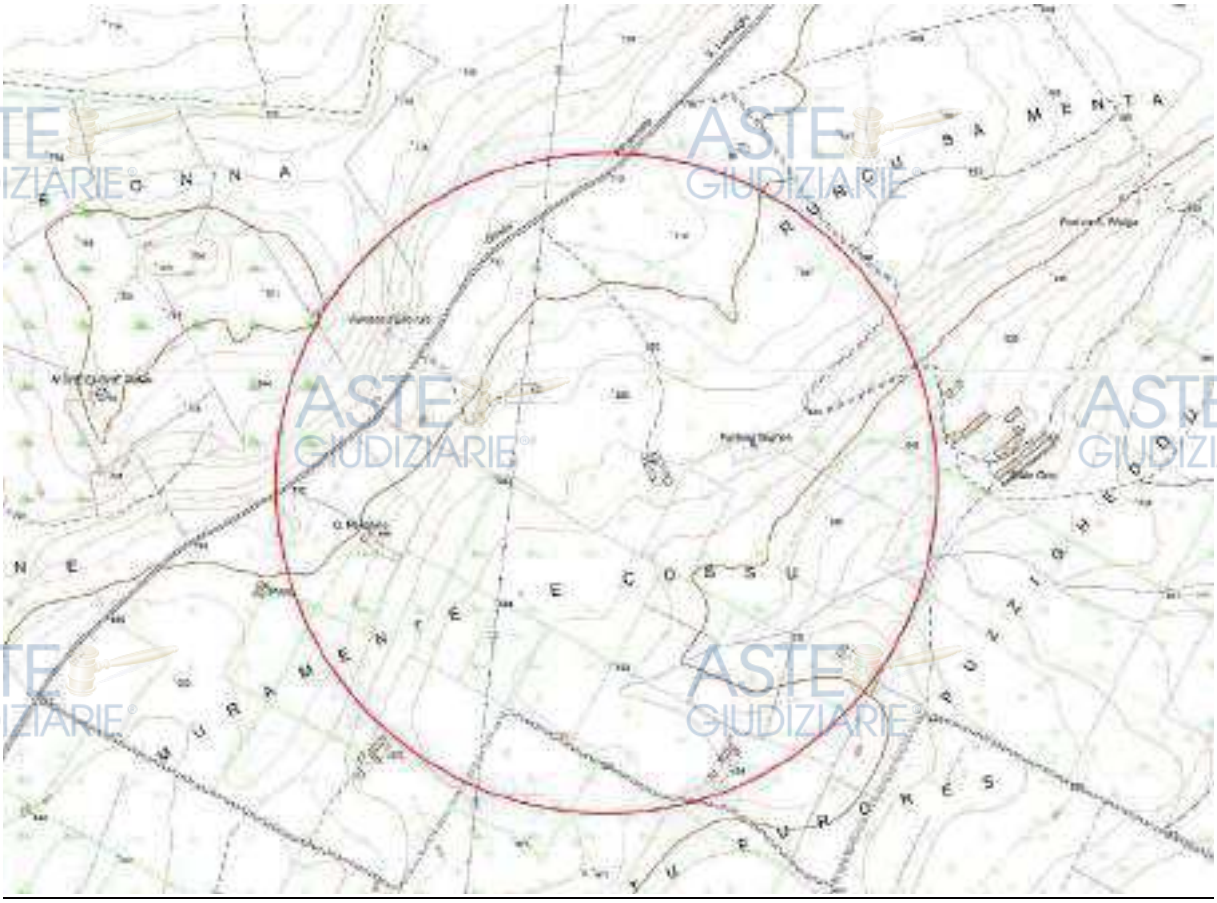


Figura 11 - Lotto 1, stralcio CTR (fuori scala, nord in alto)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Lotto 1 è così composto:

C.T. Foglio 5 – Mappale 1 – ha 5.32.80 – Superficie 53.280 mq

Pascolo – 4.098 mq, Pascolo arborato – 49.182 mq. Reddito dom.: € 223,31 – Reddito agrario: € 67,10

C.T. Foglio 5 – Mappale 25 – ha 5.27.19 – Superficie 52.719 mq

Pascolo – 8.166 mq, Pascolo arborato – 44.553 mq. Reddito dom.: € 210,34 – Reddito agrario: € 64,69

C.T. Foglio 8 – Mappale 4 – ha 6.97.60 – Superficie 69.760 mq

Pascolo – 4.817 mq, Seminativo – 64.943 mq. Reddito dom.: € 142,87 – Reddito agrario: € 88,08

C.T. Foglio 8 – Mappale 29 – ha 1.71.70 – Superficie 17.170 mq

Pascolo – 882 mq, Seminativo – 16.288 mq. Reddito dom.: € 34,52 – Reddito agrario: € 21,62

C.T. Foglio 9 – Mappale 5 – ha 3.98.60 – Superficie 39.860 mq

Pascolo – intera superficie. Reddito dominicale: € 39,11 – Reddito agrario: € 26,76

C.T. Foglio 9 – Mappale 6 – ha 1.78.65 – Superficie 17.865 mq

Seminativo – intera superficie. Reddito dominicale: € 36,91 – Reddito agrario: € 23,07

C.F. Foglio 5 – Mappali 26 e 27 - Rendita Euro 2.120,00

Categoria D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

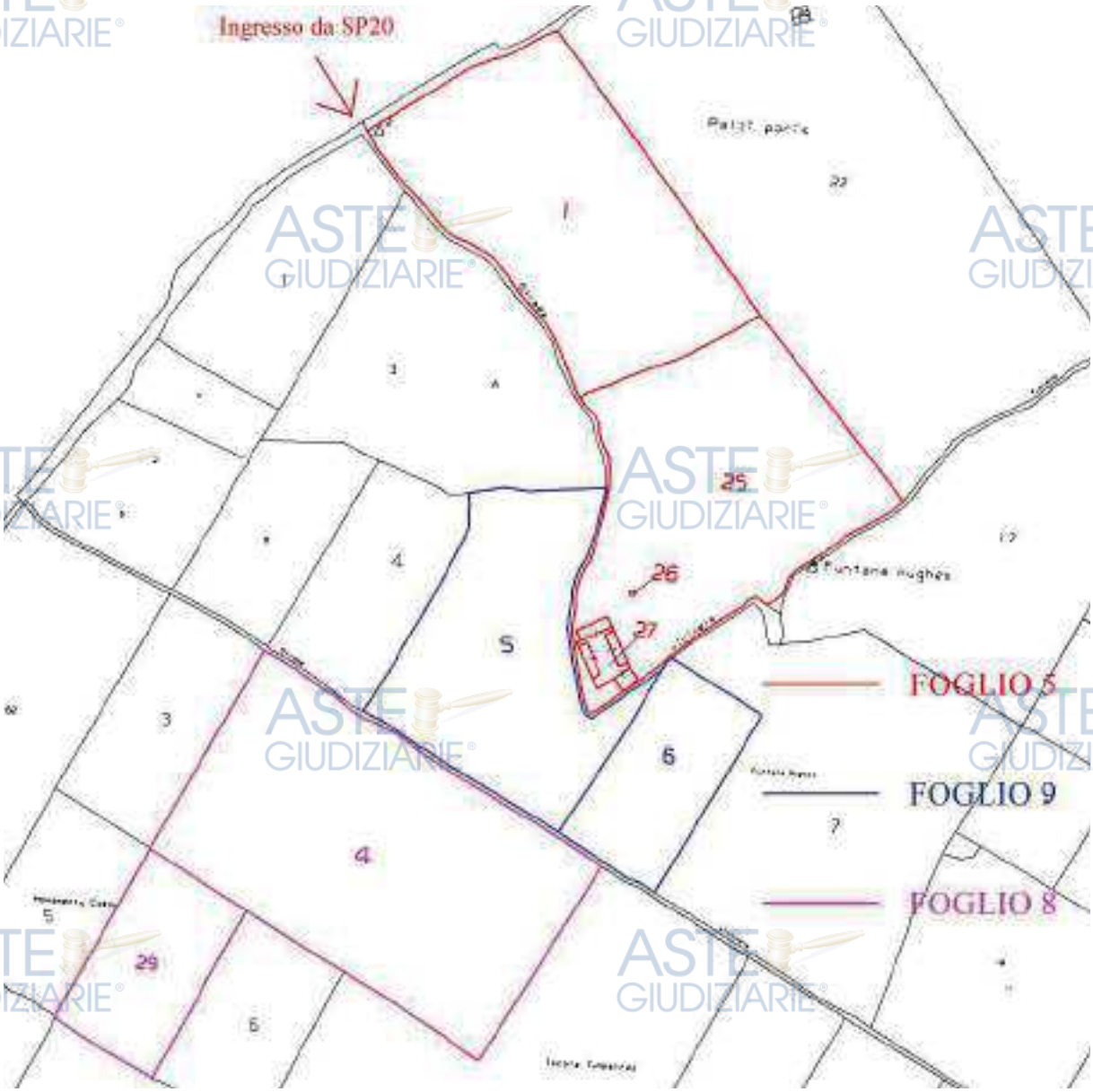


Figura 12 - Quadro d'unione degli estratti di mappa. Lotto 1, nord in alto (il confine tra i fogli è dato dalle strade vicinali)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Lotto 1 è costituito da un appezzamento di terreno agricolo, della superficie complessiva di mq 250.654, situato nel territorio del Comune di Santu Lussurgiu (provincia di Oristano). L'insieme dei terreni, distribuiti nei fogli catastali 5, 8 e 9, si sviluppa in un contesto collinare dolcemente degradante, con destinazione prevalentemente agricola e con la presenza di fabbricati rurali ad uso zootecnico. Le località cui fanno riferimento sono denominate "Palzi Paris" e "Funtana Nughes". Vedasi in tal senso la figura seguente, che mette in diretto contatto i suoli in esame con le indicazioni planoaltimetriche della carta tecnica regionale.
La superficie complessiva fondiaria, pari a mq 250.654 (circa ha 25,06), risulta suddivisa come segue:

- seminativo classe 2 per complessivi mq 93.495 (ha 9,35 circa);
- pascolo classe 2 per complessivi mq 157.159 (ha 15,72 circa).

I terreni presentano andamento mediamente collinare con pendenze contenute e accessibilità diretta dalla strada provinciale SP20, attraverso un cancello metallico. Uno stradello sterrato attraversa poi longitudinalmente i fondi staggiti. L'orografia e la natura dei suoli li rendono adatti alla coltivazione foraggera e al pascolamento del bestiame, costituendo un corpo agricolo omogeneo e funzionale all'attività zootecnica esercitata.

Figura 13 - SP 20, ingresso al Lotto 1

L'area, secondo i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Santu Lussurgiu, ricade interamente in zona omogenea E2 – agricola, come definita dal Piano Urbanistico Comunale. Tale zona è destinata alla conduzione agraria e alla localizzazione di edifici connessi alla produzione agricola e zootecnica. Le norme urbanistiche ammettono la costruzione e l'ampliamento di fabbricati funzionali all'attività agricola, nel rispetto degli indici previsti per il lotto minimo (ha 3) e dell'indice fondiario massimo pari a 0,03 mc/mq.
Dai medesimi certificati risulta inoltre che i terreni non ricadono in ambiti soggetti a piani attuativi, né in aree industriali o residenziali, ma rientrano nel territorio rurale, con presenza di tematismi ambientali di tutela: porzioni marginali del lotto, in particolare nei fogli 5 e 8, risultano interessate da aree classificate a pericolosità idraulica moderata (Hg1) secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), e da aree boscate o cespugliate secondo la cartografia del Piano Paesaggistico Regionale. È inoltre evidenziata la presenza di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per il contesto collinare e per la fascia di rispetto dei corsi d'acqua minori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

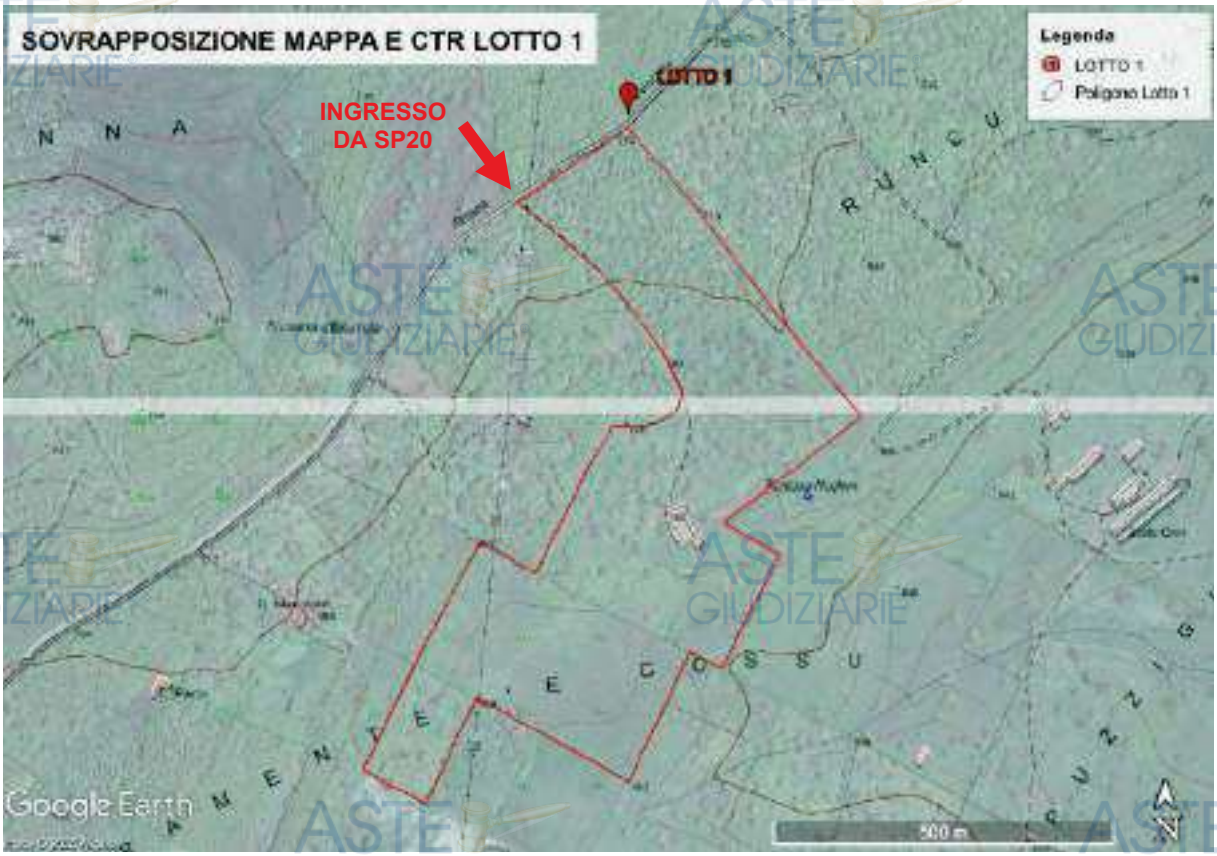


Figura 14 - Lotto 1, sovrapposizione Carta Tecnica Regionale su ortofoto

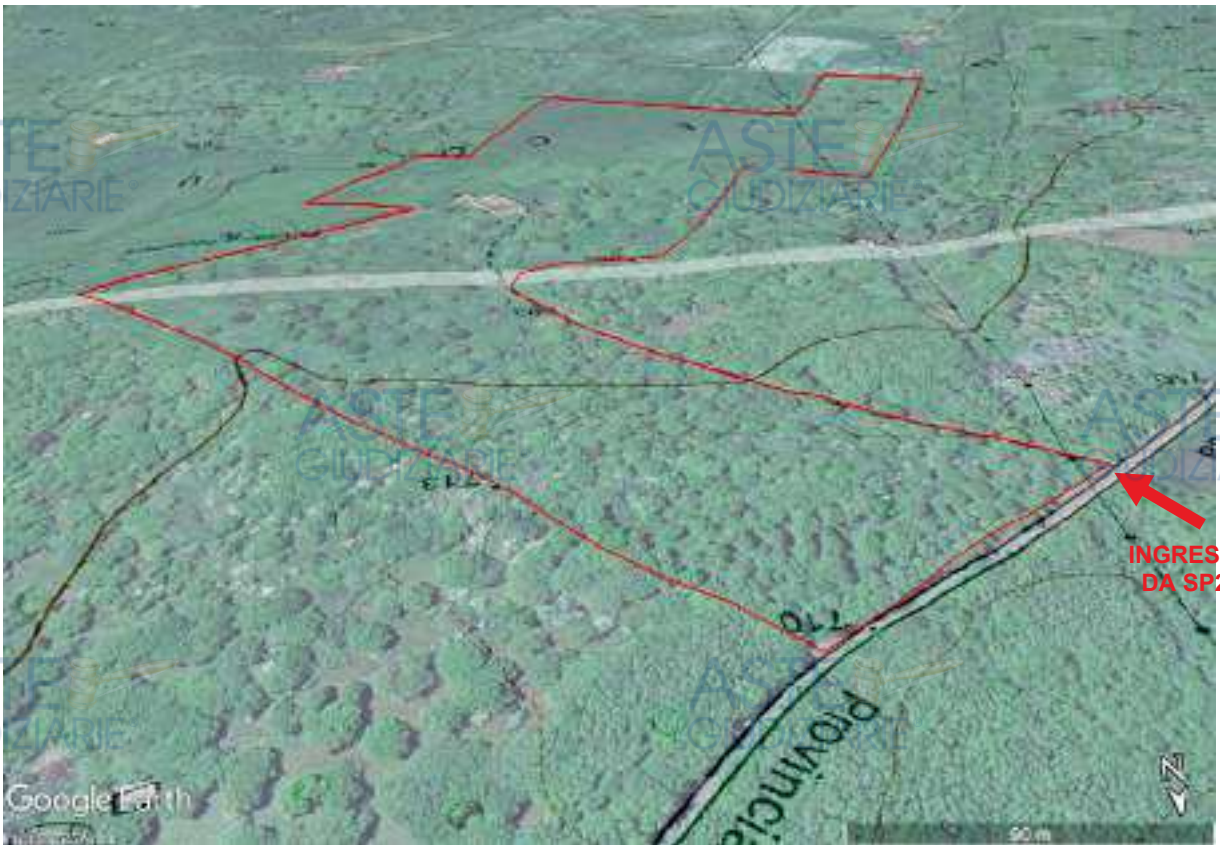


Figura 15 - Lotto 1, sovrapposizione Carta Tecnica Regionale su visuale prospettica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 16 - Lotto 1, sovrapposizione Carta Tecnica Regionale su visuale prospettica

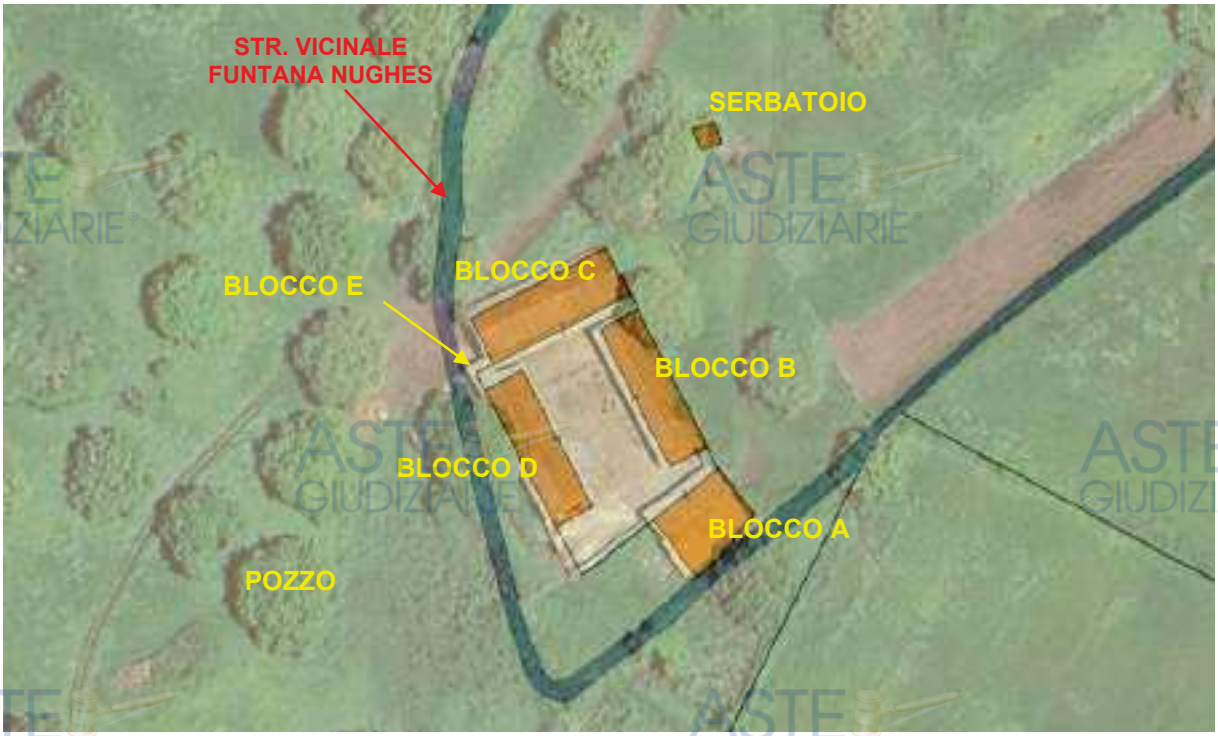


Figura 17 - Fabbricati agricoli Lotto 1, sovrapposizione ortofoto/catasto

Sui terreni insistono fabbricati rurali funzionali all'attività agricola, ubicati nel foglio 5, mappali 26 e 27, in località Palzi Paris. Si tratta di un complesso zootecnico articolato in più corpi di fabbrica edificati sull'originario mappale 2, divenuto poi mappale 25. In particolare, si rilevano i seguenti edifici, tutti distribuiti su un unico livello e, benché funzionalmente connessi, strutturalmente indipendenti e autonomi:

– un deposito scorte con contigui locali di appoggio e servizio igienico, denominato in rilievo "Blocco A"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– una stalla aperta con zona di riposo a lettiera permanente, denominato in rilievo BLOCCO B
– un fienile con corsia di alimentazione, denominato in rilievo “Blocco C”
– un locale per l’ingrasso dei vitelli con box multipli e corsia di alimentazione, denominato in rilievo “Blocco D”
– un piccolo locale intermedio, ricavato tra i blocchi C e D, denominato in rilievo “Blocco E”
– un serbatoio di accumulo idrico

I suddetti fabbricati giacciono sugli enti urbani di cui al foglio 5, mappali 26 e 27 e sono identicamente e unitariamente censiti al N.C.E.U. con rendita catastale pari a € 2.120,00 in categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). Più precisamente, il mappale 26 è costituito da un serbatoio d’accumulo idrico in cemento armato delle dimensioni di metri 4 x 4 (altezza metri 3) e confina su tutti i lati con il mappale 25, foglio 5, catasto terreni. Il mappale 27 raggruppa invece i più grandi e sopra citati blocchi, disposti lungo il perimetro di un paddock in cemento dalla forma sub-trapezia e della superficie di mq 916,77. Il mappale 27 confina con il mappale 25, foglio 5, catasto terreni su tutti i lati tranne a sudest dove, in corrispondenza con il Blocco A, confina con la strada vicinale “Funtana Nughes”.
La configurazione edilizia dei fabbricati agricoli oggetto di rilievo corrisponde a uno schema tipico di azienda zootecnica bovina estensiva e presenta una distribuzione in corpi distinti ma complementari, ordinati secondo un principio di “zootecnia a blocchi funzionali”. Il descritto sistema di costruzioni copre una superficie complessiva di mq 1.958,03 (oltre a mq 16 relativi al serbatoio in cls armato).

Figura 18 - Lotto 1, ortofoto 2025 (zoom sui fabbricati, nord in alto)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 19 - Rilievo fabbricati Lotto 1, fuori scala

Figura 20 - Prospetto nord dell'interno compendio, fuori scala

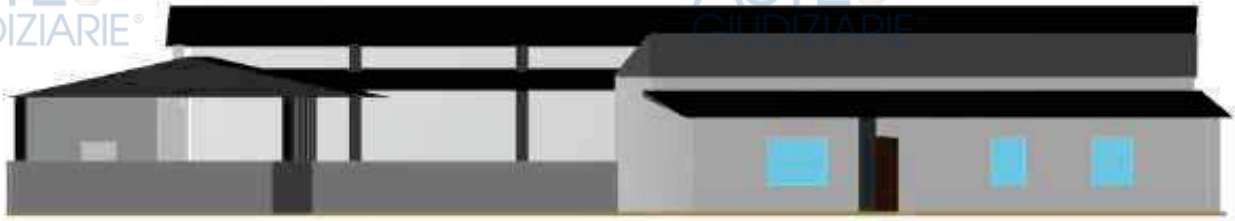


Figura 21 - Prospetto sud dell'intero compendio, fuori scala

Figura 22 - Prospetto ovest dell'intero compendio, fuori scala

Figura 23 - Prospetto est dell'intero compendio, fuori scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 24 - Tavole assonometriche del compendio fabbricati

Figura 25 - Visuale del compendio di fabbricati agricoli dallo stradello sterrato di accesso (da nord verso sud)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 26 - Visuale del compendio di fabbricati agricoli dallo stradello sterrato di accesso (da est verso ovest)

Figura 27 - Visuale del compendio di fabbricati agricoli dallo stradello sterrato di accesso (da sud verso nord)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 28 - Visuale del compendio di fabbricati agricoli dallo stradello sterrato di accesso (da sudovest verso nordest)

Figura 29 - Visuale del compendio di fabbricati agricoli dallo stradello sterrato di accesso (da nordovest verso sudest)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 30 - Visuale generale (da sudest verso nordovest) dei fabbricati agricoli dal paddock.

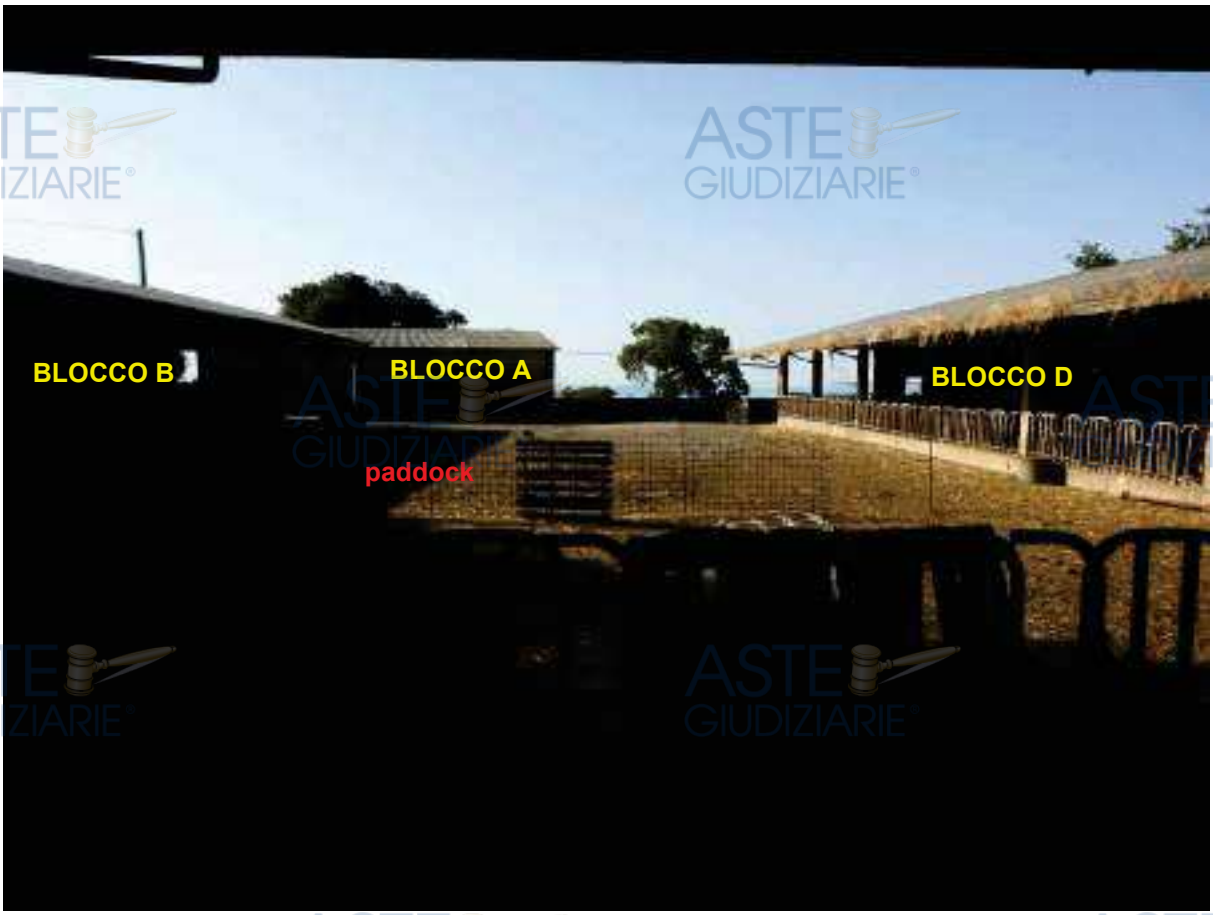


Figura 31 - Visuale generale interna (da nordovest verso sudest) dei fabbricati agricoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Blocco A – Deposito scorte e locali di appoggio (EDIFICAZIONE ANTERIORE AL 1968 – SUP. COMM. MQ 192,63)

È costituito da un corpo edilizio a pianta rettangolare che ospita un ampio vano destinato a deposito per scorte e attrezzature agricole, con annessi locali di appoggio e un servizio igienico. La struttura, realizzata in muratura portante con copertura a due falde con relativi canali di gronda e pluviali, presenta altezze interne variabili fra cm 395 e 520 per quanto attiene alla zona deposito scorte e fra cm 265 e 350 per ciò che riguarda la zona adibita a locali appoggio e servizio igienico.

Il deposito scorte ha una superficie netta di mq 92,43 distribuiti su una pianta perfettamente rettangolare e con lato maggiore pari a metri 15,80. La copertura di detto locale è in lastre ondulate di cemento-amianto a vista disposte su un'intelaiatura metallica. La zona deposito scorte ha doppio accesso autonomo, sia carrabile dal terreno esterno mediante un'ampia apertura con portone metallico scorrevole, sia pedonale dal paddock interno, priva di serramento. Nella parte alta del muro di spina (confine con l'adiacente zona locali appoggio) sono collocate alcune bucature di forma rettangolare per l'illuminazione naturale.

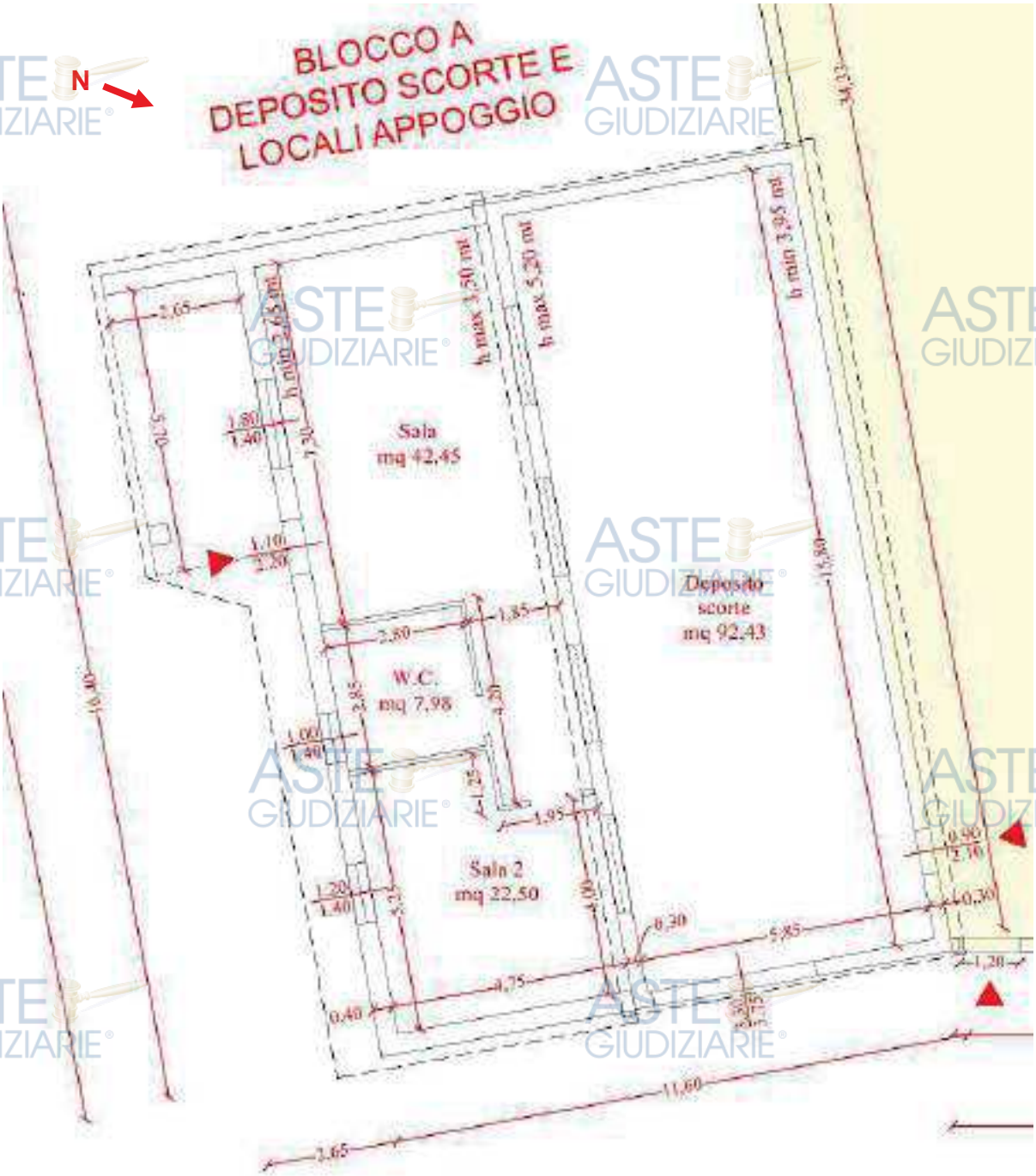


Figura 32 - Planimetria di rilievo del Blocco A (fuori scala)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 33 - Blocco A, facciata principale

Figura 34 - Blocco A, vista laterale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La zona adibita a locali appoggio ha complessivamente pianta rettangolare come quella precedentemente descritta e copertura in laterocemento con soprastante manto di tegole laterizie. Ha accesso dall'antistante porticato esposto a sudest, di mq 16,17, e si compone di una sala di mq 42,45 con camino a legna, una stanza con finalità di servizio igienico di mq 7,98 e una ulteriore sala di mq 22,50. Il blocco A è intonacato al civile e tinteggiato sia internamente che esternamente. La zona deposito scorte non è pavimentata. La zona locali appoggio è dotata di pavimentazioni e rivestimenti di tipo ceramico, incluso il battiscopa. All'esterno, sul fronte principale è presente, oltre al citato porticato, un marciapiede anch'esso pavimentato in cls. La zona da adibire a servizio igienico risulta sprovvista di sanitari e, nel complesso e per quanto è stato possibile accertare, gli impianti presenti (idrico ed elettrico) sono di tipo provvisorio. Non vi sono serramenti interni e quelli esterni sono in parte in legno e in parte in metallo, in ambedue i casi con vetro singolo e privi di chiusure oscuranti. Nel complesso, il Blocco A appare in condizioni di conservazione scadenti. È altresì sostanzialmente incompleto per quanto attiene i serramenti interni (mancanti) nonché per ciò che concerne tutti gli impianti (mancanti o provvisori). I serramenti esterni sono in condizioni pessime o inservibili. Il volume complessivo è di circa 625 mc.

Figura 35 - Blocco A, visuale interna della zona deposito scorte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 36 - Blocco A, visuale interna della zona deposito scorte. A seguire, interni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Blocco B – Dormitorio/Ricovero animali (EDIFICAZIONE 1991 – SUP. MQ 241,47 NETTI E 249,78 LORDI)

Il Blocco B, destinato a stalla aperta con zona di riposo a lettiera permanente, rappresenta un tipico esempio di fabbricato zootecnico realizzato tra la fine degli anni Ottanta e i primi anni Novanta, periodo in cui la progettazione rurale tendeva a coniugare funzionalità, rapidità esecutiva e costi contenuti.

La struttura portante è in cemento armato con pilastri, travi di collegamento e plinti di fondazione dimensionati per carichi di tipo zootecnico. La copertura è sorretta da capriate metalliche tipo Polonceau con profili commerciali aperti e arcarecci in ferro con sezione omega, secondo quanto attestato nella relazione di calcolo strutturale e come appurato in sopralluogo. L'insieme costruttivo forma un sistema misto acciaio–cemento, caratteristico dei capannoni agricoli dell'epoca, in cui la componente metallica garantisce leggerezza e modularità, mentre la base in conglomerato cementizio fornisce rigidezza e durabilità.

Il manto di copertura, dalla pendenza del 23%, risulta composto da lastre ondulate in cemento-amianto (con gronde e pluviali per il convoglio delle acque meteoriche), come indicato esplicitamente nella relazione strutturale del 1990, benché la relazione tecnica parli genericamente di *fibrocemento*. Tale differenza terminologica è spiegabile con l'evoluzione normativa: fino all'inizio degli anni Novanta, l'impiego dell'amianto nel fibrocemento era ancora diffuso e perfettamente legittimo. Il divieto di produzione e commercializzazione in Italia fu infatti introdotto solo con la legge 257/1992, che ne regolò gradualmente la dismissione. È dunque coerente e tecnicamente fondato ritenere che le coperture del Blocco B (e degli edifici coevi C, D ed E) siano effettivamente in cemento-amianto, materiale oggi da considerare obsoleto e da bonificare.

Le tamponature, ove presenti, sono in blocchi di calcestruzzo intonacati, mentre il lato lungo principale rimane aperto, secondo la logica delle stalle a "ventilazione libera", che assicurano ricambio d'aria e comfort microclimatico. La pavimentazione è costituita da un battuto di cemento. L'altezza utile (s'intende qui l'altezza disponibile al di sotto delle capriate) è pari a cm 350.

Dal punto di vista tecnico-agronomico, il fabbricato risponde a uno schema razionale: zona di alimentazione lungo la corsia frontale, area di riposo con lettiera permanente in profondità e superficie drenante pavimentata in calcestruzzo per la movimentazione dei capi. La semplicità strutturale, unita alla resistenza dei materiali, ne fa un edificio ancora idoneo all'uso agricolo, ma il suo stato di conservazione attuale risulta scadente, come anche evincibile dai ferri d'armatura a vista in vari elementi portanti: l'elevata vetustà, la presenza di coperture in materiale ormai vietato e l'assenza di impiantisti rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria o di riconversione. Il volume complessivo è di circa 875 mc.

Nel complesso, il Blocco B testimonia una stagione costruttiva tipica della zootecnia sarda di fine Novecento: razionale nella concezione, solida nella struttura, ma oggi penalizzata dall'età dei materiali e dalle nuove esigenze ambientali e di sicurezza.

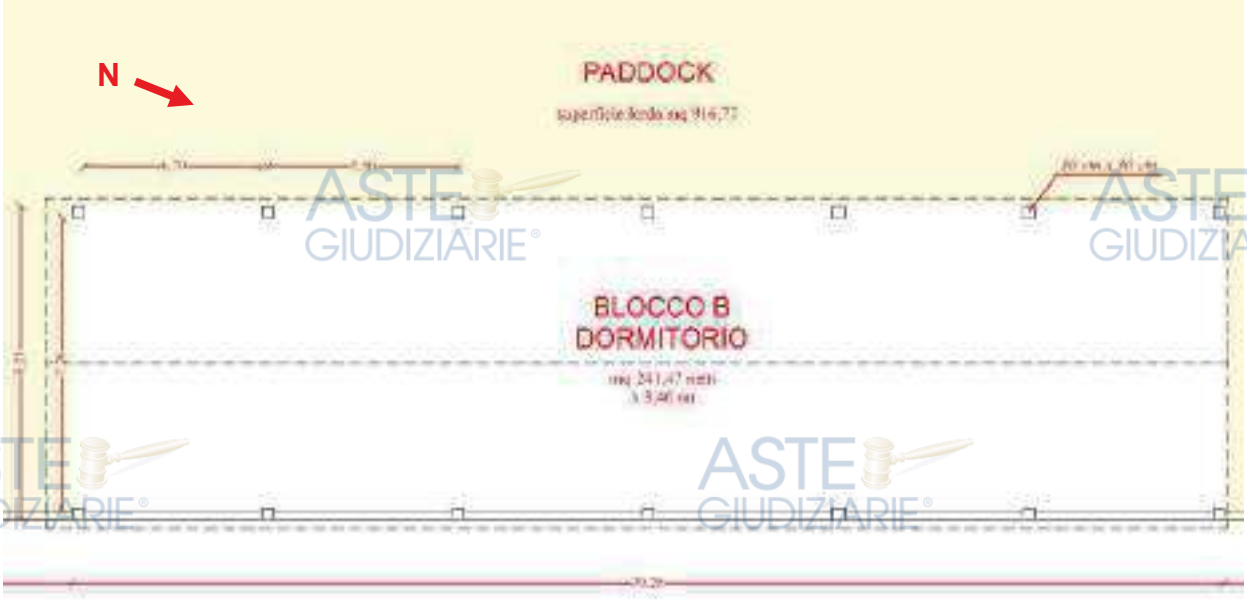


Figura 37 - Blocco B, planimetria di rilievo (fuori scala)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 38 - Blocco B, visuale dal paddock

Figura 39 - Blocco B, visuale interna verso il Blocco C

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 40 - Blocco B, visuale interna verso il Blocco A

Blocco C – Fienile con corsia di alimentazione (EDIFICAZIONE 1991 – SUP. MQ 305,57 NETTI E 319,08 LORDI)

Il Blocco C è destinato a fienile con corsia di alimentazione, e rappresenta un corpo edilizio strettamente connesso funzionalmente al Blocco B, con cui condivide tipologia costruttiva, materiali e organizzazione spaziale.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con pilastri e travi di collegamento impostati su plinti isolati, mentre la copertura è formata da capriate metalliche tipo Polonceau e arcarecci in ferro con profilo omega, analogamente a quanto rilevato per la stalla adiacente (Blocco B). Il manto è costituito da lastre ondulate in cemento-amianto, come indicato nella relazione di calcolo strutturale redatta all'inizio degli anni Novanta, periodo in cui tale materiale era ancora comunemente impiegato nelle costruzioni rurali per la sua economicità e resistenza. La legge 257/1992, che vietò l'utilizzo dell'amianto, entrò in vigore solo successivamente, confermando quindi la plausibilità storica della sua presenza nelle coperture di questo fabbricato.

Il fienile presenta una altezza utile interna di circa 4,75 metri, adeguata allo stoccaggio verticale di balle di fieno e per consentire una buona ventilazione del materiale vegetale. Le tamponature, ove presenti, sono in blocchi di calcestruzzo, lasciate parzialmente aperte anche per favorire la circolazione d'aria e la dispersione dell'umidità, condizione fondamentale per la corretta conservazione del foraggio. Volume pari a circa 1.515 mc.

All'interno, la corsia di alimentazione corre lungo il lato principale e si affaccia sulle zone di stabulazione dei Blocchi B e D, agevolando il trasferimento diretto del foraggio alle postazioni di alimentazione del bestiame. Questa configurazione, diffusa nella progettazione zootecnica degli anni Ottanta e Novanta, consente un'efficiente gestione dei flussi operativi e la riduzione dei tempi di movimentazione.

Sul prospetto sud-occidentale si apre un ampio portone metallico a due ante, che costituisce l'accesso principale al fabbricato dal terreno agricolo circostante. Tale ingresso, di dimensioni sufficienti al transito di mezzi agricoli e carri unifeed (metri 4,00 x 4,40), rende agevoli le operazioni di carico e scarico del foraggio.

Addossata al fronte meridionale si estende inoltre una tettoia in aggetto, strutturalmente integrata al corpo principale e destinata alla protezione di materiali e attrezzature.

Nel complesso, il Blocco C si configura come un fienile a tipologia aperta, razionale nella distribuzione e coerente con le esigenze di un'azienda zootecnica estensiva. La struttura risulta in stato conservativo tendenzialmente migliore rispetto a quanto rilevato presso il Blocco B, verosimilmente come conseguenza della differente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esposizione, ma con la copertura in materiale ormai obsoleto, fattore che, pur non compromettendone la funzionalità di base, impone un futuro intervento di bonifica e adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza e igiene ambientale. Si rileva la presenza di un quadro elettrico a parziale servizio del blocco in argomento ma è più che altro destinato all'alimentazione elettrica di un vicino pozzo artesiano (ubicato nel vicino terreno di cui al mappale 5 del foglio 9) nonché del vicino Blocco D.

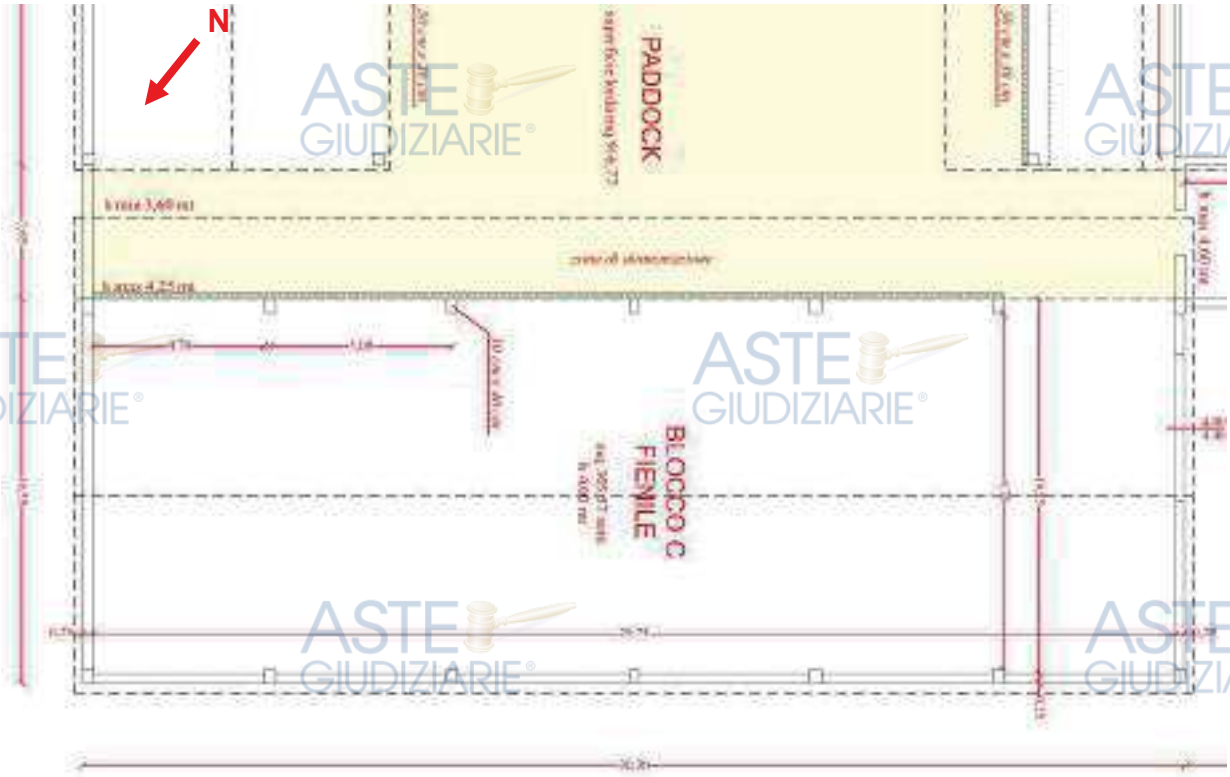


Figura 41 - Blocco C, rilievo (fuori scala)

Figura 42 - Pozzo artesiano (C.T. F9 M5). Sullo sfondo si intravedono i fabbricati agricoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 43 - Quadro elettrico rilevato presso l'accesso carrabile del Blocco C e prospetto NO. A seguire, visuali interne.

Blocco D – Box ingrasso con corsia di alimentazione (EDIFICAZ. 1991 – SUP. MQ 240,86 NETTI E 250,58 LORDI)
Blocco E – Volume di servizio (EDIFICAZ. PRESUNTA 1991 – SUP. MQ 13,63 NETTI E 16,60 LORDI)

Il Blocco D, destinato all'ingrasso dei vitelli, costituisce un fabbricato strutturalmente e tipologicamente analogo al Blocco B, rispetto al quale risulta speculare nella disposizione planimetrica, ma differente per l'organizzazione interna e la destinazione d'uso e la presenza di un aggetto della falda della copertura verso il paddock assente nel gemello blocco di cui detto.

La struttura portante è modulare, in cemento armato, con pilastri disposti a interasse di 5,00 metri, travi trasversali e copertura a falde sorretta da capriate metalliche tipo Polonceau con arcarecci in ferro a profilo omega. Il manto di copertura è realizzato con lastre ondulate in cemento-amianto, come nei fabbricati B e C (nonché in parte del Blocco A), e risulta dotato di gronde e pluviali metallici per il convoglio delle acque meteoriche. La falda verso il paddock è più estesa e si prolunga in aggetto, formando una tettoia asimmetrica che offre parziale riparo alle aree esterne di movimentazione e alimentazione.

Il corpo principale ha altezza utile interna di 3,50 m e si articola in sei box per l'ingrasso dei capi, disposti in sequenza lungo l'asse maggiore dell'edificio. Ogni box (circa 18,5 mq ognuno) è separato da divisori in legno e ferro e dispone, sul lato sud-ovest, di una finestra alta delle dimensioni di cm 140 x 80 in metallo e vetro singolo, e un'apertura bassa scorrevole, delle dimensioni di cm 100 x 230, chiusa da portone metallico che consente l'accesso diretto al paddock esterno. Il volume è pari a mc 877 circa.

Lungo il fronte opposto, verso nord-est, corre la corsia di alimentazione, pavimentata in calcestruzzo, destinata al passaggio dei mezzi e alla distribuzione dei mangimi. Tale disposizione, tipica dei fabbricati zootecnici a corsia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unica, garantisce un ciclo funzionale lineare: ingresso dei mezzi, alimentazione, rimozione delle deiezioni e controllo sanitario degli animali.
Sul prospetto meridionale è ubicata una cisterna per la raccolta dei liquami zootecnici, realizzata in calcestruzzo armato e interrata parzialmente, a servizio diretto delle aree di stabulazione. Essa convoglia i reflui mediante canalette di scolo posizionate lungo il perimetro interno della zona di ingrasso.
A nord, tra il Blocco D e il fienile (Blocco C), si inserisce il Blocco E, un piccolo fabbricato secondario ricavato nell'interspazio fra i due corpi principali. Esso funge da locale di servizio o deposito tecnico, presumibilmente destinato a ricovero di attrezzature o impianti ausiliari. La struttura è in blocchi di calcestruzzo intonacato, con copertura a falda unica in lastre ondulate di cemento-amianto disposte con pendenza verso l'esterno, poggianti su profili metallici omega. L'altezza media interna è di circa 3,40 metri e il volume pari a circa mc 50.
Nel complesso, i Blocchi D ed E completano la logica funzionale del nucleo produttivo zootecnico: il primo come area di ingrasso e gestione degli animali, il secondo come vano tecnico di supporto, entrambi costruiti secondo i criteri tipici della zootecnia rurale dei primi anni Novanta — strutture semplici, modulari e razionali, ma oggi penalizzate da vetustà elevata, carenze manutentive diffuse e dalla presenza di coperture in cemento-amianto, elemento che impone un adeguamento alle normative ambientali e sanitarie vigenti.

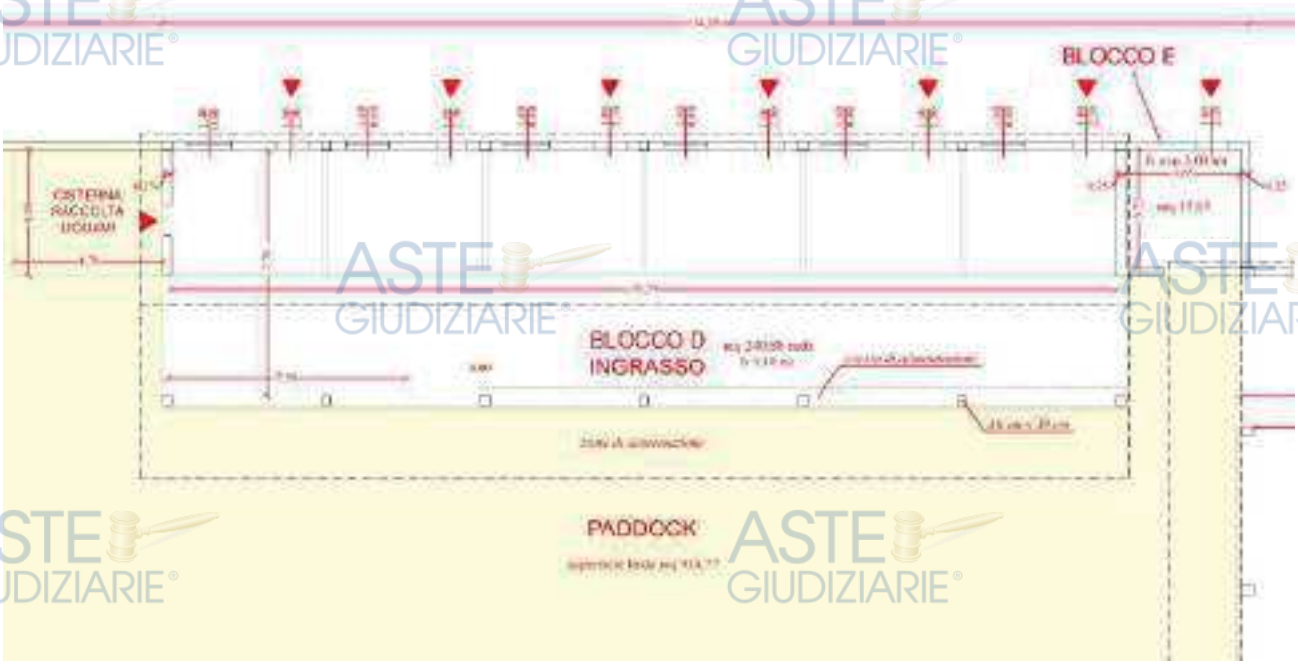


Figura 44 - Rilievo planimetrico dei Blocchi D e E. Fuori scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 45 - Blocco D, visuale esterna dal paddock

Figura 46 - Blocco D, visuale interna (da nordovest verso sudest)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 47 - Blocco D, visuale interna (da sudest verso nordovest)

Figura 48 - Blocco E

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Poco distante dai descritti fabbricati, in luogo opposto al pozzo artesiano di cui precedentemente detto, è ubicato il serbatoio in cls. I fabbricati e le relative pertinenze costituiscono un insieme organico destinato all'allevamento bovino e ovino nonché alla conservazione delle scorte foraggere, comprendente aree pavimentate di servizio e paddock recintati, opere di adduzione idrica e vasche di raccolta reflui zootecnici. L'area destinata a paddock è delimitata, oltre che dai citati blocchi, da muri di cinta in blocchi di cls intonacati, con varchi ben distribuiti lungo tutto il perimetro e dotati di cancelli in ferro. L'insieme aziendale è fornito di allaccio elettrico funzionante e i fabbricati sono collocati, rispetto all'unico appezzamento di terreno cui sono connessi, in posizione baricentrica e ben accessibile.

Figura 49 - Serbatoio idrico in c.a. con vicino abbeveratoio

Per quanto concerne la delimitazione, il lotto 1 si configura come un corpo agricolo unitario, delimitato secondo il perimetro catastale desumibile dagli estratti di mappa. In particolare, l'appezzamento di terreno di cui al Lotto 1 confina a nordovest con la strada provinciale 20. Procedendo da qui e in senso orario, confina poi a nordest con il mappale 22 del foglio 5, a sudest con la strada vicinale "Funtana Nughes", a nordest prima e a sudest poi con il mappale 7 del foglio 9, a sudovest con la strada vicinale "Fracchesa", a sudest prima e a sudovest poi con il mappale 32 del foglio 8, a sudovest prima e a sudest poi con il mappale 6 del foglio 8, a sudovest con il mappale 73 del foglio 8, a nordovest con il mappale 5 del foglio 8, ancora a nordovest con il mappale 3 del foglio 8, a nordest con la strada vicinale "Fracchesa", a nordovest con il mappale 4 del foglio 9, a nord con il mappale 3 del foglio 9 e a sudovest con la strada vicinale "Funtana Nughes" sino al ricongiungimento con la SP20. I detti confini sono tutti ben materializzati in loco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 50 - Sovrapposizione ortofoto/catastale del mappale 25, foglio 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 51 - Sovrapposizione ortofoto/catastale del mappale 1, foglio 5.

Figura 52 - Foglio 5, Mappale 25. Orto sul versante nordest

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 53 - Stradello sterrato di collegamento tra la SP20 e i fabbricati. A seguire, ulteriori foto dei terreni di cui al Foglio 5, mappali 1 e 25. Da sottolineare che il mappale 1 si è rivelato difficilmente accessibile a causa della fitta vegetazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 54 – Sovrapposizione ortofoto/catastale Foglio 9, Mappale 6 e visuale verso il mappale 6

Figura 55 – Sovrapposizione ortofoto/catastale del mappale 29, foglio 8. A lato, ingresso mappale 29.
A seguire, ulteriori scatti eseguiti dall'interno del medesimo mappale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 56 - Mappale 29 del foglio 8

Figura 57 - Mappale 29 del foglio 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 58 - Mappale 29 del foglio 8

Figura 59 - Mappale 29 del foglio 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 60 - Sovrapposizione ortofoto/catastale. Foglio 8, Mappale 4. A seguire, ulteriori scatti del medesimo mappale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 61 - Foglio 8, Mappale 4

Figura 62 - Foglio 8, Mappale 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 63 - Foglio 8, Mappale 4

Figura 64 - Foglio 8, Mappale 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 65 - Foglio 8, Mappale 4

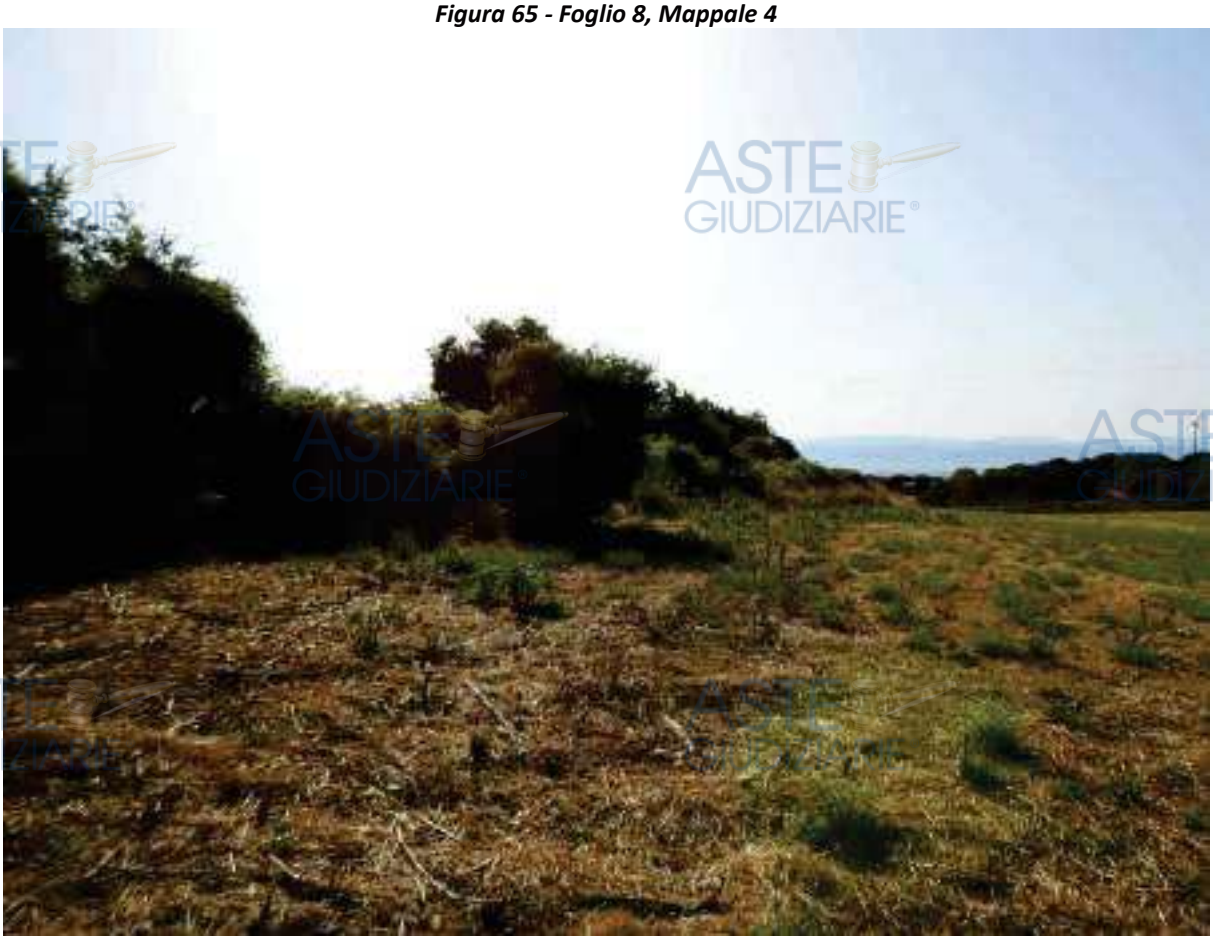


Figura 66 - Foglio 8, Mappale 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 67 - Sovrapposizione ortofoto/catastale. Foglio 5, Mappale 5. A seguire, ulteriori foto del medesimo mappale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 68 - Foglio 5, Mappale 5

Figura 69 - Foglio 5, Mappale 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 70 - Foglio 5, Mappale 5

Figura 71 - Foglio 5, Mappale 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Lotto 1 si estende su un terreno di ampia continuità morfologica, con (come già detto) andamento dolcemente declive da nord a sud, in un range altimetrico che varia da circa 710 metri s.l.m. — in prossimità della strada provinciale n. 20, punto di accesso principale — fino a circa 660 metri s.l.m. nel versante meridionale. Nella fascia settentrionale, in corrispondenza della quota più alta, la vegetazione è fitta e di tipo boschivo, con presenza di querce caducifoglie e sempreverdi (in prevalenza quercus pubescens e quercus ilex) accompagnate da un ricco sottobosco tipico della zona di felci, ginestre, lentischi, rovi e corbezzoli. Procedendo verso sud, la componente arborea si dirada progressivamente, lasciando spazio a formazioni di pascolo cespugliato e a radure erbose con prevalenza di graminacee perenni e leguminose spontanee, alternando pascolo magro e seminativo naturale. Si osservano residui di vegetazione arbustiva (cisti, eriche, ginestrini) che testimoniano una transizione ecotonale fra il bosco e la campagna aperta.
Nella parte mediana e meridionale del lotto, la copertura vegetale si riduce ulteriormente, fino a lasciare ampie superfici a pascolo nudo o a prato naturale periodicamente sfalciato, con suolo mediamente profondo, di tessitura franco-sabbiosa, ricco di scheletro e materiale vulcanico alterato, tipico delle aree basaltiche del Montiferru. La fertilità può essere definita media, idonea a colture foraggere estensive o a pascolo brado, grazie al buon drenaggio e all'esposizione favorevole a sud.
Nel complesso, il terreno mostra una notevole articolazione vegetazionale e pedologica:

- la parte alta e ombrosa è di prevalente vocazione silvana e protettiva,
- la fascia intermedia si presta a uso promiscuo bosco-pascolo,
- la parte bassa e pianeggiante risulta invece destinata a pascolo stabile o a seminativo asciutto.

Questa gradazione naturale di ambienti, dalla macchia alla prateria agraria, conferisce al compendio un valore paesaggistico e ambientale elevato, oltre che una funzionalità agronomica versatile, pienamente coerente con la tradizione colturale e zootecnica del territorio di Santu Lussurgiu. Le recinzioni dei terreni risultano costituite prevalentemente da muretti a secco in pietrame locale, tipici della zona e talvolta coincidenti con i tracciati di strade vicinali. Nel complesso si presentano in buono stato di conservazione e idonei ad assolvere la loro funzione di delimitazione fondiaria. In diversi tratti, tuttavia, la fitta vegetazione spontanea non ha consentito di verificarne puntualmente le condizioni. In misura minore si riscontrano anche recinzioni metalliche realizzate con paletti e rete zincata.

Nel suo insieme, il Lotto 1 costituisce una proprietà agricola di ampia estensione e struttura compatta, con terreni di buona morfologia e fertilità media, adatti al seminativo e al pascolo, che conferiscono al compendio un rilevante interesse agronomico e paesaggistico nel contesto tipico di Santu Lussurgiu. Meno favorevole risulta invece il quadro edilizio: i fabbricati rurali, pur correttamente impostati dal punto di vista funzionale (ma a meno di quanto sarà disaminato nel seguito), presentano elevata vetustà, impiantistica obsoleta o assente e stato di conservazione scadente, con evidenti necessità di interventi manutentivi e di riqualificazione rilevante.
Nel complesso, si tratta di una proprietà agricola di valore fondiario significativo, ma con patrimonio edilizio datato e penalizzante, la cui potenzialità piena potrebbe essere recuperata solo attraverso un adeguato programma di ristrutturazione e razionalizzazione aziendale. Di seguito un riassunto dei dati di superficie e volumetrici principali. Si precisa altresì che, stante l'estensione del lotto 1, i seppur limitati indici di fabbricabilità e rapporti di copertura, tipici per le zone agricole, lasciano ampio spazio ad ulteriori edificazioni.

LOTTO 1 - FABBRICATI (N.C.E.U. Foglio 5 Particelle 26 e 27)

ZONA	USO	SUP. UTILE	SUP. LORDA	VOLUME
Blocco A	Deposito e locali appoggio	165,36 MQ	187,78 MQ	625 MC
Blocco A	Tettoia	16,38 MQ	17,44 MQ	-
Blocco B	Ricovero animali	241,47 MQ	249,78 MQ	875 MC
Blocco C	Fienile con corsia di alimentazione	305,57 MQ	319,08 MQ	1.515 MC
Blocco D	Ingrasso con corsia di alimentazione	240,86 MQ	250,58 MQ	877 MC
Blocco E	Magazzino	13,63 MQ	16,60 MQ	50 MC
Paddock	Piazzale centrale in cemento	916,77 MQ	916,77 MQ	-
Serbatoio	Accumulo idrico	-	16,00 MQ	-
	Totali:	***1.900,04 MQ***	***1.974,04 MQ***	***3.942 MC***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - TERRENI

TERRENO	QUALITA'	SUPERFICIE (MQ)
F. 5 – M. 1	Pascolo	4.098
F. 5 – M. 1	Pascolo Arborato	49.182
F. 5 – M. 25	Pascolo	8.166
F. 5 – M. 25	Pascolo Arborato	44.553
F. 8 – M. 4	Pascolo	4.817
F. 8 – M. 4	Seminativo	64.943
F. 8 – M. 29	Pascolo	882
F. 8 – M. 29	Seminativo	16.288
F. 9 – M. 5	Pascolo	39.860
F. 9 – M. 6	Seminativo	17.865
	Totale:	***250.654***

Totale pascolo:	***57.823***
Totale pascolo arborato:	***93.735***
Totale seminativo:	***99.096***

LOTTO 2

Figura 72 - Ortofoto e individuazione del Lotto 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

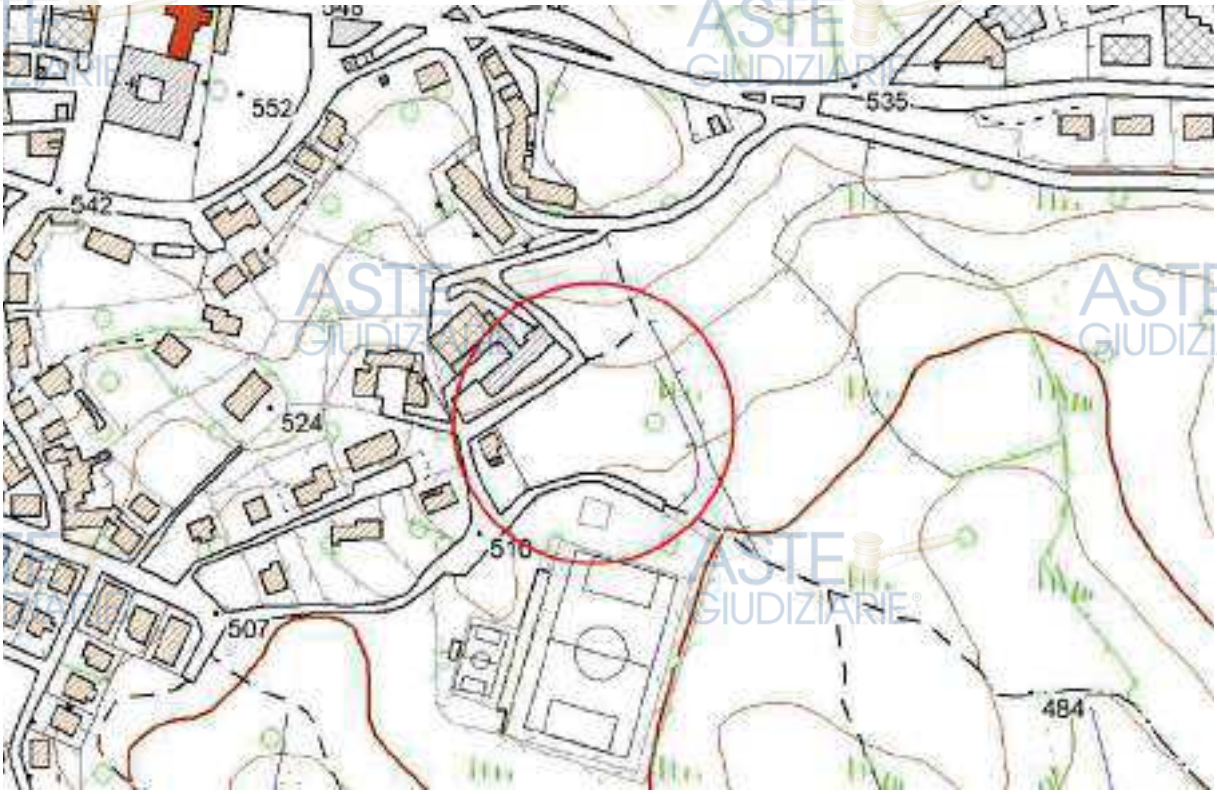


Figura 73 - Lotto 2. Stralcio CTR, fuori scala (nord in alto)

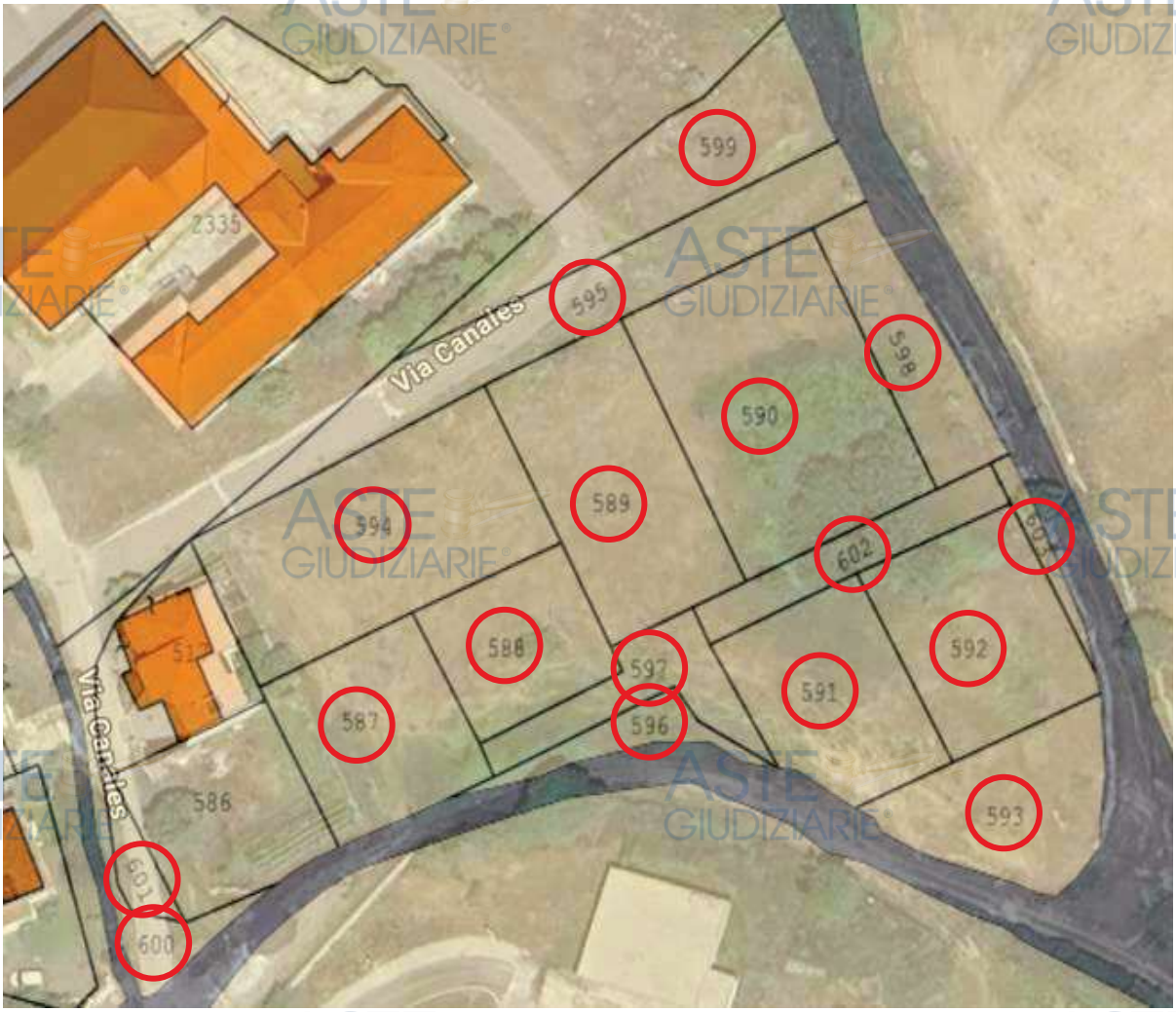


Figura 74 - Lotto 2. Sovrapposizione ortofoto/catastale con individuazione dei mappali pignorati. Fuori scala, nord in alto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 62
Mappale 587 – ha 0.04.73 – Superficie 473 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,98 – RA € 0,61
Mappale 588 – ha 0.04.46 – Superficie 446 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,58
Mappale 589 – ha 0.06.78 – Superficie 678 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,40 – RA € 0,88
Mappale 590 – ha 0.09.95 – Superficie 995 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 2,06 – RA € 1,28
Mappale 591 – ha 0.05.44 – Superficie 544 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,12 – RA € 0,70
Mappale 592 – ha 0.05.94 – Superficie 594 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,23 – RA € 0,77
Mappale 593 – ha 0.04.43 – Superficie 443 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,57
Mappale 594 – ha 0.09.04 – Superficie 904 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,87 – RA € 1,17
Mappale 595 – ha 0.06.56 – Superficie 656 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,36 – RA € 0,85
Mappale 596 – ha 0.01.57 – Superficie 157 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,32 – RA € 0,20
Mappale 597 – ha 0.02.09 – Superficie 209 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,43 – RA € 0,27
Mappale 598 – ha 0.03.14 – Superficie 314 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,65 – RA € 0,41
Mappale 599 – ha 0.06.49 – Superficie 649 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,34 – RA € 0,84
Mappale 600 – ha 0.02.04 – Superficie 204 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,42 – RA € 0,26
Mappale 601 – ha 0.00.69 – Superficie 69 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09
Mappale 602 – ha 0.02.16 – Superficie 216 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,45 – RA € 0,28
Mappale 603 – ha 0.00.66 – Superficie 66 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09

Il lotto n. 2 non è interessato dalla presenza di fabbricati ed è costituito da un insieme contiguo di particelle di terreno site nel Comune di Santu Lussurgiu (OR), località "Su Murischeddu", censite al Catasto Terreni al foglio 62, mappali nn. 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602 e 603, per una superficie complessiva catastale di circa 7.617 mq, con qualità di seminativo (classe 2). L'area, dalla conformazione a "L" piuttosto irregolare, costituisce un unico appezzamento in continuità fisica, facente parte di un più ampio comparto urbanizzato in base a lottizzazione approvata a destinazione residenziale (zona C1). Si tratta di un isolato pianificato ma solo parzialmente edificato e urbanizzato: vi risulta realizzato un unico fabbricato residenziale (estraneo alla presente procedura). L'area, pur compresa in zona di espansione residenziale, si presenta oggi come terreno incolto e non recintato, con aspetto di campagna aperta e assenza di segni evidenti di urbanizzazione interna.
Il terreno presenta andamento morfologico acclive, con dislivello altimetrico compreso fra circa m 530 s.l.m. nella parte nord e m 505 s.l.m. nella parte sud, per un salto di quota di circa 25 metri. La pendenza naturale è evidente nelle porzioni centrali e meridionali, dove si osservano affioramenti rocciosi e muretti a secco di contenimento che delimitano antichi terrazzamenti.
La più ampia zona nella quale l'area staggita è inserita è dotata di viabilità comunale e urbanizzazione primaria, con accesso diretto da Via Canales, la cui sede si sviluppa lungo i margini nord e ovest del compendio. Parte della carreggiata e delle relative pertinenze interessa i mappali 600 e 601, nonché porzioni dei mappali 595 e 599, che risultano dunque parzialmente o totalmente occupati dalla strada pubblica. Tale situazione appare consolidata (la via Canales esiste sin dagli anni '90) e riconducibile alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione. Non sono emersi agli atti formali di cessione o esproprio a favore del Comune, ma l'uso pubblico della viabilità è evidente e permanente. Pertanto, ai fini estimativi, le superfici corrispondenti ai mappali 595, 599, 600 e 601, della superficie complessiva di mq 1.578, saranno escluse dal computo del valore, non essendo più nella disponibilità del debitore e risultando di fatto asservite alla viabilità pubblica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 75 - Ortofoto 1998/1999. Fonte: Sardegna Foto Aeree. E' ben visibile l'esistenza della via Canales.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 15/2025 rilasciato dal Comune di Santu Lussurgiu, i mappali 587–603 del foglio 62 ricadono, salvo specifiche eccezioni di tipo paesaggistico e geomorfologico, in zona omogenea C1 – Espansione residenziale (artt. 15–16 NTA PUC), in ambito di lottizzazione approvata. L'intera area è inoltre soggetta alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), che individua la presenza di fasce con pericolosità da frana moderata (Hg1) e, localmente, media (Hg2), senza tuttavia precludere la possibilità edificatoria, ma richiedendo adeguate indagini geotecniche e opere di mitigazione. Il Piano Paesaggistico Regionale – Ambito Montiferru classifica la zona tra le espansioni recenti, coerentemente con la destinazione residenziale di completamento. Si rileva tuttavia che il CDU riporta uniformemente la destinazione edificabile anche per i mappali effettivamente occupati dalla sede stradale, senza distinzione tra superfici utilizzabili e superfici asservite a uso pubblico (per il solo mappale 599 si indicano le seguenti percentuali: 35% zona di espansione residenziale, 35% zona di attrezzature per l'istruzione, 30% aree per il verde e per lo sport). Tale circostanza impone una valutazione critica ai fini estimativi: la capacità edificatoria effettiva del lotto 2 risulta limitata alle porzioni di terreno non interessate dalla strada e morfologicamente idonee alla costruzione.

Il compendio gode di buona esposizione e panoramicità, con affacci aperti verso la vallata sud, ma presenta pendenze tali da richiedere, in caso di edificazione, interventi di modellamento del terreno e contenimento. La morfologia naturale e la presenza di muretti a secco conferiscono al sito un carattere rurale di margine urbano, coerente con le previsioni urbanistiche di espansione controllata.

Il lotto 2 deve dunque essere considerato nel suo complesso come area edificabile in zona C1, con potenzialità edilizia limitata alle porzioni libere da viabilità pubblica. I mappali 595, 599, 600 e 601, benché formalmente intestati al debitore, sono da considerarsi espunti dalla stima in quanto occupati dalla sede stradale comunale e privi di effettiva disponibilità. L'area residua mantiene le caratteristiche tipiche dei lotti residenziali di completamento, idonei alla costruzione di edifici unifamiliari, nel rispetto delle prescrizioni del PUC e dei vincoli del PAI. Da notarsi altresì come i mappali 600 e 601 si sviluppino in una stretta e irregolare lingua di terreno che si avvolge parzialmente attorno ai mappali 586 e 517 (estranei alla procedura), configurandosi come una porzione di sagoma irrazionale e priva di autonoma funzionalità.

Il Lotto 2 (inclusi i mappali 595, 599, 600 e 601) confina a est con la strada vicinale Coloras. Procedendo da qui e in senso orario confina poi a sud con la strada vicinale Morischeddu, a ovest, sud e est con i mappali 586 e 517 del medesimo foglio 62, a sud son la str. Vic. Morischeddu, a ovest con vecchia str. Vicinale Morischeddu e infine a nord con il mappale 2336 medesimo foglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 76 - Lotto 2. Sovrapposizione Ortofoto/CTR. Fuori scala, nord in alto.

Figura 77 - Lotto 2. Sovrapposizione visuale prospettica/CTR.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 78 - Lotto 2. Visuale dall'estremo a sudovest (il fabbricato non è interessato dalla procedura)

Figura 79 - Lotto 2. Visuale dall'estremo a sudest.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 80 - Lotto 2. Visuale dalla strada vicinale di confine a est. Il Lotto 2 si estende sulla sinistra del muro a secco

Figura 81 - Lotto 2. Visuale da nordest

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Figura 82 - Lotto 3. Ortofoto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto n. 3 è costituito da due porzioni distinte e non contigue di terreno agricolo, denominate porzione “A” e porzione “B”, ubicate entrambe nel territorio del Comune di Santu Lussurgiu (OR). La porzione “A”, principale per estensione e valore, si trova a immediato contatto con il centro abitato di Santu Lussurgiu e forma un unico appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di mq 166.828, composto da più particelle catastali contigue. Essa si colloca lungo il versante sud-orientale dell’abitato, in posizione morfologicamente articolata ma di facile accessibilità, a quote che variano dai 534 ai 430 m s.l.m.

Figura 83 - Lotto 3, Porzione A. Sovrapposizione ortofoto/CTR

Figura 84 - Lotto 3, Porzione B. Sovrapposizione ortofoto/CTR

La porzione “B” è invece costituita da un unico mappale (foglio 54, mappale 49) della superficie di mq 2.225, situato in località Pradoniscos, a circa 1,2 km in linea d’aria dal centro abitato verso nord. Trattasi di bosco ceduo fitto e non praticabile, posto in pendio, a quota compresa tra m 675 e m 695 s.l.m., privo di accessi agevoli e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

senza evidenze di recenti utilizzazioni o colture. Confina a nordovest con il mappale 41. Da qui e procedendo in senso orario confina poi con il mappale 42, con il mappale 2 a nordest, con il mappale 50 a sudest, con la strada vicinale Padroniscos a sud, con il mappale 48 prima a sudovest e poi a sudest e infine nuovamente con la predetta strada vicinale (che ad oggi non risulta percorribile). Tutti i mappali citati fanno capo al medesimo foglio 54.

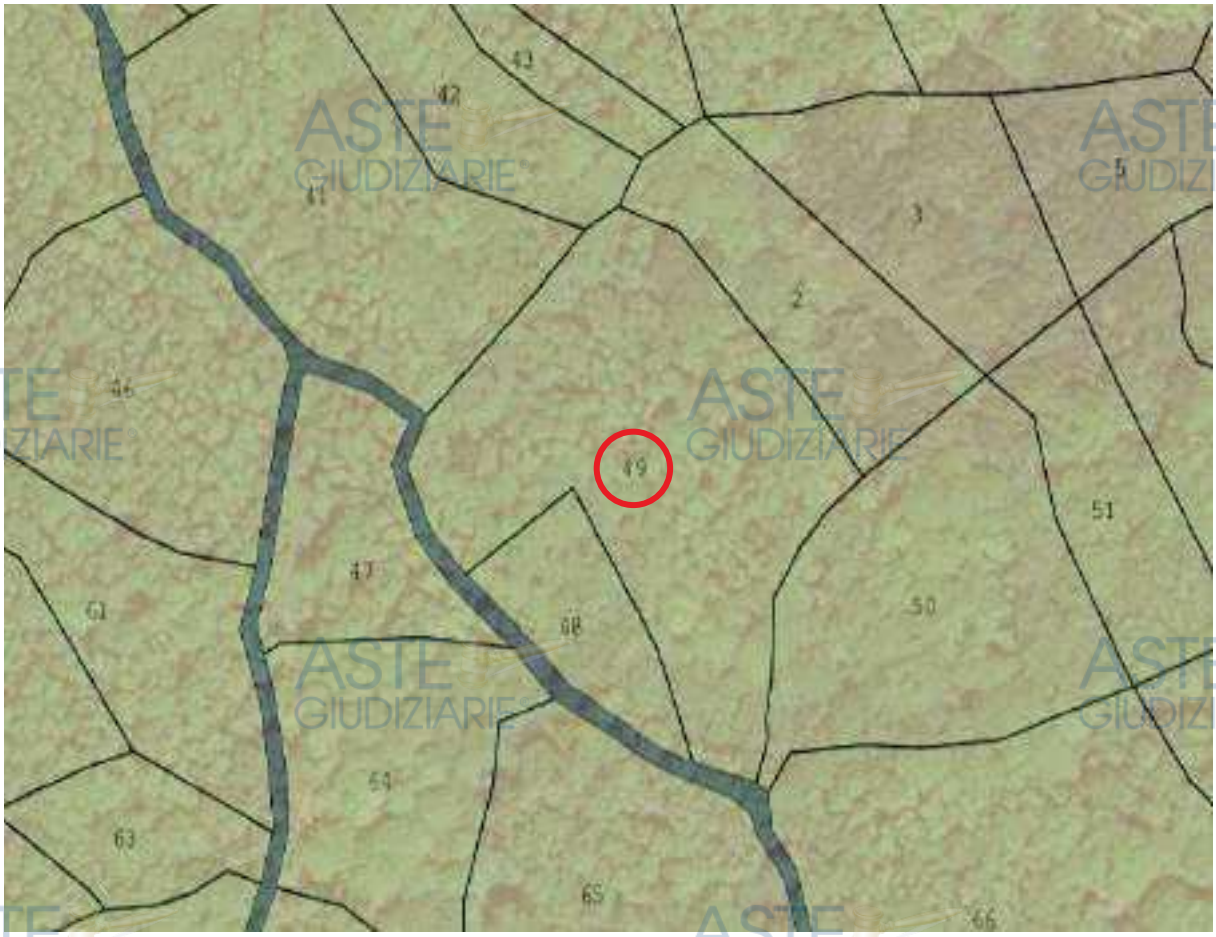


Figura 85 - Lotto 3, Porzione B. Sovrapposizione ortofoto/catastale. Fuori scala, nord in alto

Le due porzioni, pur non avendo tra loro alcuna connessione funzionale o territoriale, sono state riunite in un unico lotto ai fini della procedura unicamente per ragioni di ordine pratico ed economico: la porzione B, per dimensioni ridotte e carattere boschivo, non avrebbe avuto autonoma commerciabilità, mentre l'accorpamento con la porzione A consente una più razionale gestione e rappresentazione del compendio. Tale aggregazione non sottende alcuna unitarietà fondiaria o d'uso, ma risponde esclusivamente a criteri di semplificazione estimativa e procedurale. Più nel dettaglio, il Lotto 3 si compone come segue:

PORZIONE B:
Foglio 54 – Mappale 49 – ha 0.22.25 – Superficie 2.225 mq
Qualità e classe:
Bosco Ceduo di classe 1 – intera superficie
Reddito dominicale: € 2,87 – Reddito agrario: € 0,80

PORZIONE A:
Foglio 61 – Mappale 298 – ha 4.15.03 – Superficie 41.503 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 2 – 32.254 mq
Pascolo arborato classe 3 – 9.249 mq
Reddito dominicale: € 45,98 – Reddito agrario: € 28,35
Foglio 62 – Mappale 275 – ha 3.79.95 – Superficie 37.995 mq
Qualità e classe:
Uliveto classe 2 – 409 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pascolo classe 1 – 14.155 mq
Pascolo arborato classe 2 – 23.431 mq
Reddito dominicale: € 88,74 – Reddito agrario: € 36,58
Foglio 62 – Mappale 276 – ha 2.62.65 – Superficie 26.265 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 1 – 19.595 mq
Pascolo arborato classe 2 – 6.670 mq
Reddito dominicale: € 52,64 – Reddito agrario: € 23,75
Foglio 73 – Mappale 5 – ha 1.83.90 – Superficie 18.390 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 47,49 – RA € 18,05
Foglio 73 – Mappale 6 – ha 2.05.65 – Superficie 20.565 mq
Qualità e classe:
Pascolo arborato classe 2 – 19.000 mq
Seminativo classe 3 – 1.565 mq
RD € 51,08 – RA € 19,93
Foglio 73 – Mappale 8 – ha 2.21.10 – Superficie 22.110 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 57,09 – RA € 21,70

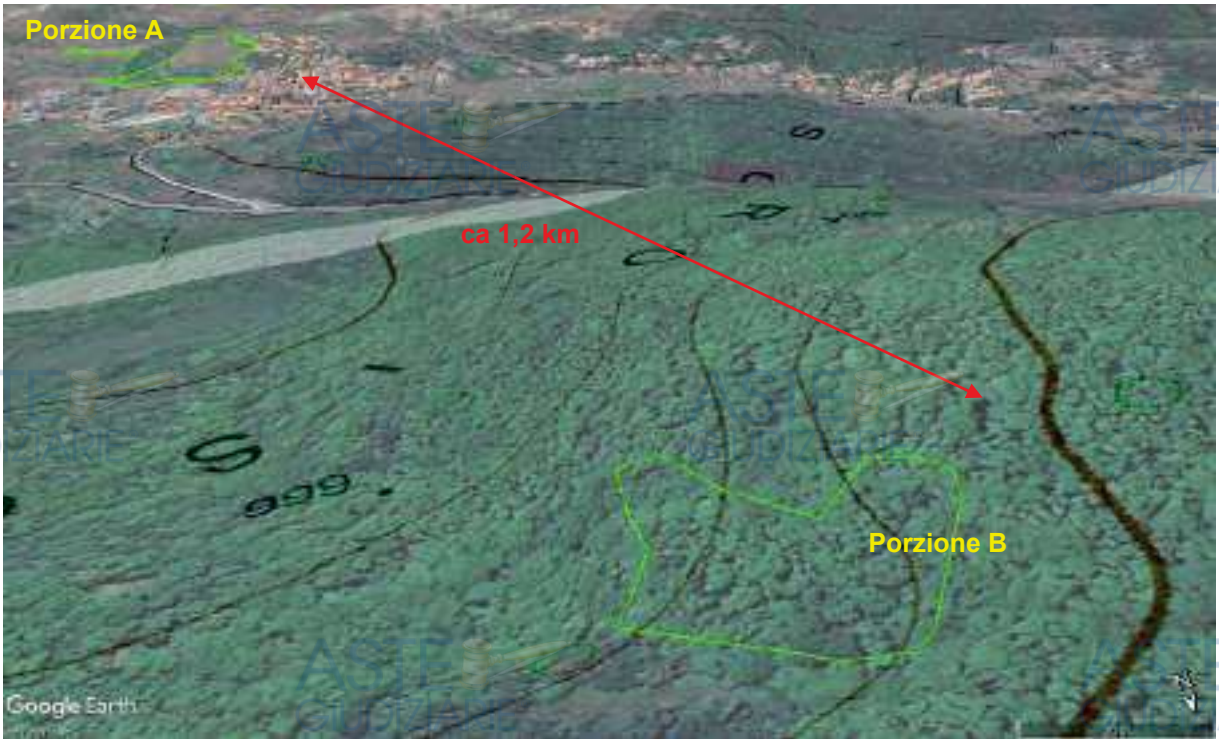


Figura 86 - Lotto 3, Porzione B. Visuale prospettica e sovrapposizione con CTR. In fondo a sinistra, Porzione A.

La porzione A del Lotto 3 è costituita da un ampio insieme di terreni agricoli contigui, situati in agro di Santu Lussurgiu (OR), a partire dal margine sud-orientale dell'abitato, lungo il versante che degrada progressivamente verso sud-est. Il compendio, con superficie complessiva di mq 166.828, risulta formato dalle seguenti particelle catastali:
– foglio 61, mappale 298 (mq 41.503), località Su Toffu;
– foglio 62, mappali 275 e 276 (mq 37.995 e 26.265), località Zuanni Abile;
– foglio 73, mappali 5, 6 e 8 (mq 18.390, 20.565 e 22.110), località Zuanni Abile.
L'area si sviluppa in modo longitudinale e irregolare, seguendo l'andamento naturale dei rilievi collinari, con quote altimetriche comprese tra circa m 430 e m 534 s.l.m. La morfologia è caratterizzata da pendenze medio–accentuate, articolate in brevi terrazzi e impluvi naturali (Riu Fig'Alba), delimitati in più punti da muretti a secco, talvolta parzialmente crollati ma ancora validi nella loro funzione di contenimento e di confine fondiario. Sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inoltre presenti strade vicinali in parte in disuso (tra cui la strada vicinale Ziu Mialeddu, la strada vicinale Canales e la strada vicinale Ziu Soro) oggi percorribili solo a tratti ma ancora chiaramente riconoscibili nel paesaggio.

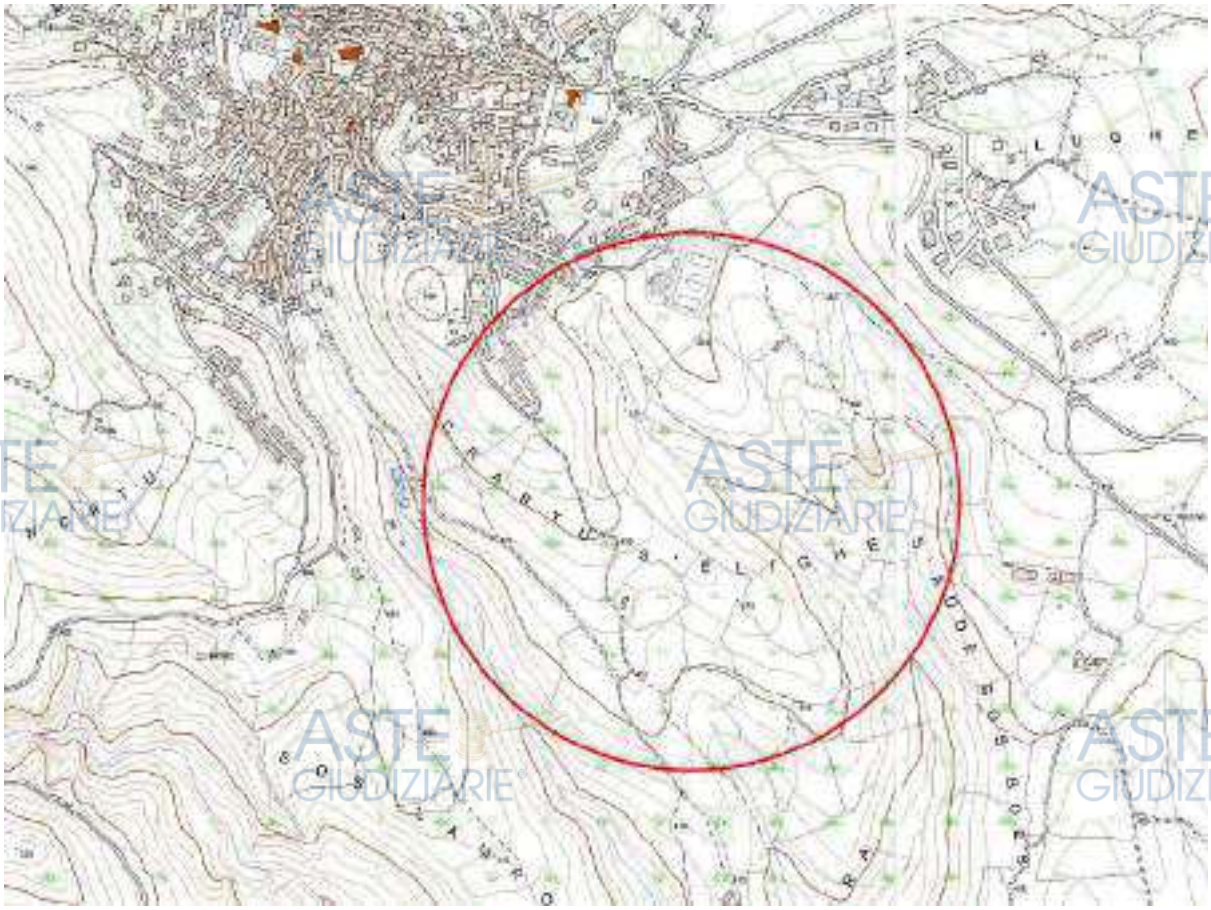


Figura 87 - Stralcio CTR. Fuori scala, nord in alto

L'aspetto generale è quello della campagna aperta, tipica delle zone di margine del Montiferru, con vegetazione spontanea e arbustiva alternata a pascolo naturale, pascolo arborato e limitate superfici a oliveto. Le parti più acclivi e pietrose sono colonizzate da essenze autoctone – lentisco, rovo, olivastro, ginestra – mentre i settori più dolci, prossimi al centro abitato, conservano una destinazione agricola residuale.

L'accesso avviene dalla viabilità comunale asfaltata ai margini del centro abitato: dalla via Zuanni Abile (e dalla strada vicinale Ziu Soro che da essa si diparte) nella parte più alta del versante sud-est, e dalla traversa cieca di via Canales (con la strada vicinale Canales che ne costituisce prosecuzione) nella parte più bassa. Da questi punti si diramano piste campestri e sentieri sterrati che consentono di raggiungere le diverse porzioni del terreno, situato in un'area morfologicamente complessa, segnata da valloncelli e dislivelli che ne limitano la piena accessibilità interna.

Il sistema viario che attraversa e delimita i terreni è costituito da antiche strade vicinali e percorsi poderali, nati dall'uso pastorale e agricolo e consolidatisi nei secoli. Questi tracciati, oggi utilizzati quasi esclusivamente come confini naturali fra i fondi, presentano andamento sinuoso e raccordi dolci tra i versanti, rispettando la conformazione naturale del terreno e riflettendo una organizzazione agraria tradizionale, adattata all'orografia locale. Lungo i loro margini si rinvengono muri a secco in pietra basaltica, tipici del paesaggio storico rurale del Montiferru, che testimoniano le antiche modalità di delimitazione fondiaria e contribuiscono alla lettura storica e paesaggistica del territorio. Le strade vicinali Mialeddu e Canales, insieme ad altri percorsi, definiscono il reticolo di accesso e la maglia fondiaria originaria, raccordando i terreni al sistema viario comunale più recente. Nonostante l'attuale stato di manutenzione precario, tali tracciati risultano facilmente recuperabili alla viabilità rurale, e la loro presenza conferisce riconoscibilità e continuità d'uso al paesaggio agricolo, mantenendo leggibile la trama storica che ha plasmato nei secoli la campagna di Santu Lussurgiu.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

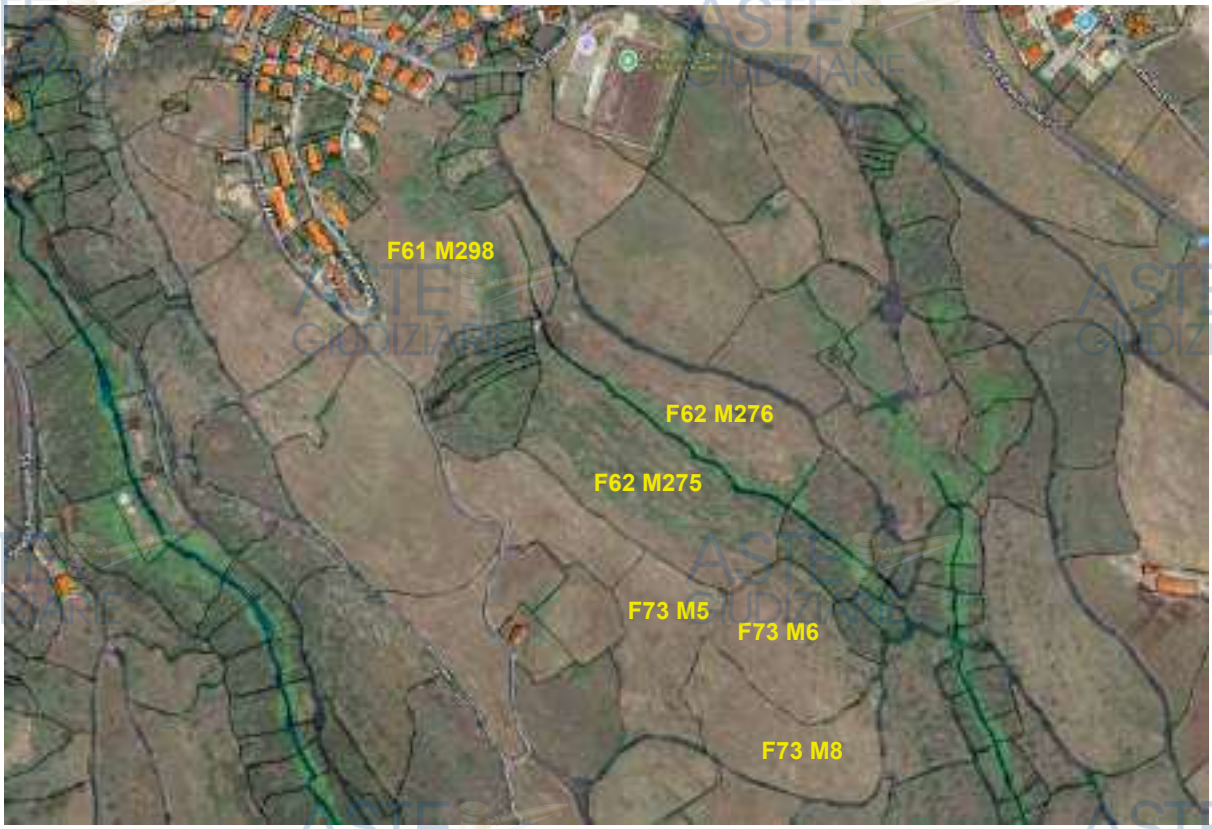


Figura 88 - Lotto 3, Porzione A. Sovrapposizione ortofoto/catastale. Fuori scala, nord in alto

Sotto il profilo urbanistico, la porzione A ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in zona omogenea E – agricola, articolata in due sottozone:

– E1 agricola di salvaguardia, in cui ricade il solo mappale 298 del foglio 61;

– E2 agricola, comprendente tutti gli altri mappali (foglio 62, mappali 275 e 276; foglio 73, mappali 5, 6 e 8).

La sottozona E1 costituisce una fascia di rispetto ambientale e paesaggistico attorno all'abitato, in cui non è consentita l'edificazione agricola ordinaria, ma soltanto piccole costruzioni accessorie (depositi, ricoveri attrezzi, locali di servizio) con altezza massima di m 3,50, indice fondiario pari a 0,03 mc/mq e rapporto di copertura 1/30. Tale fascia ha funzione di cuscinetto e transizione fra il tessuto edificato e il territorio rurale, garantendo la salvaguardia della continuità paesaggistica.

La sottozona E2, invece, è destinata ad attività agricole e zootecniche, con possibilità edificatoria strettamente connessa alla conduzione del fondo. Sono ammesse nuove costruzioni residenziali solo se funzionali alla gestione aziendale agricola, nonché fabbricati strumentali e strutture produttive riconducibili a interventi organici di sistemazione aziendale. Gli indici urbanistici sono i seguenti:

– indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq per le residenze agricole e 0,20 mc/mq per opere e manufatti funzionali (O.M.F.);

– rapporto di copertura: 1/30 mq/mq;

– altezza massima: 7 m;

– distanze minime: 10 m dalle strade comunali o vicinali, 20 m dalle provinciali e 6 m dai confini.

È vietato il frazionamento fondiario con finalità edificatorie di tipo residenziale, per evitare processi di lottizzazione impropria.

Nel complesso, l'attuale destinazione urbanistica attribuisce alla porzione A una vocazione agricola prevalente e di tutela ambientale, con potenzialità edificatoria molto limitata e comunque subordinata a un effettivo uso produttivo del fondo. Il mappale 298, in particolare, svolge un ruolo di cuscinetto di salvaguardia fra l'abitato e le aree agricole più produttive, mentre i restanti terreni in sottozona E2 si inseriscono pienamente nel sistema rurale periurbano, idoneo ad attività agricole estensive e alla conservazione del paesaggio tradizionale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

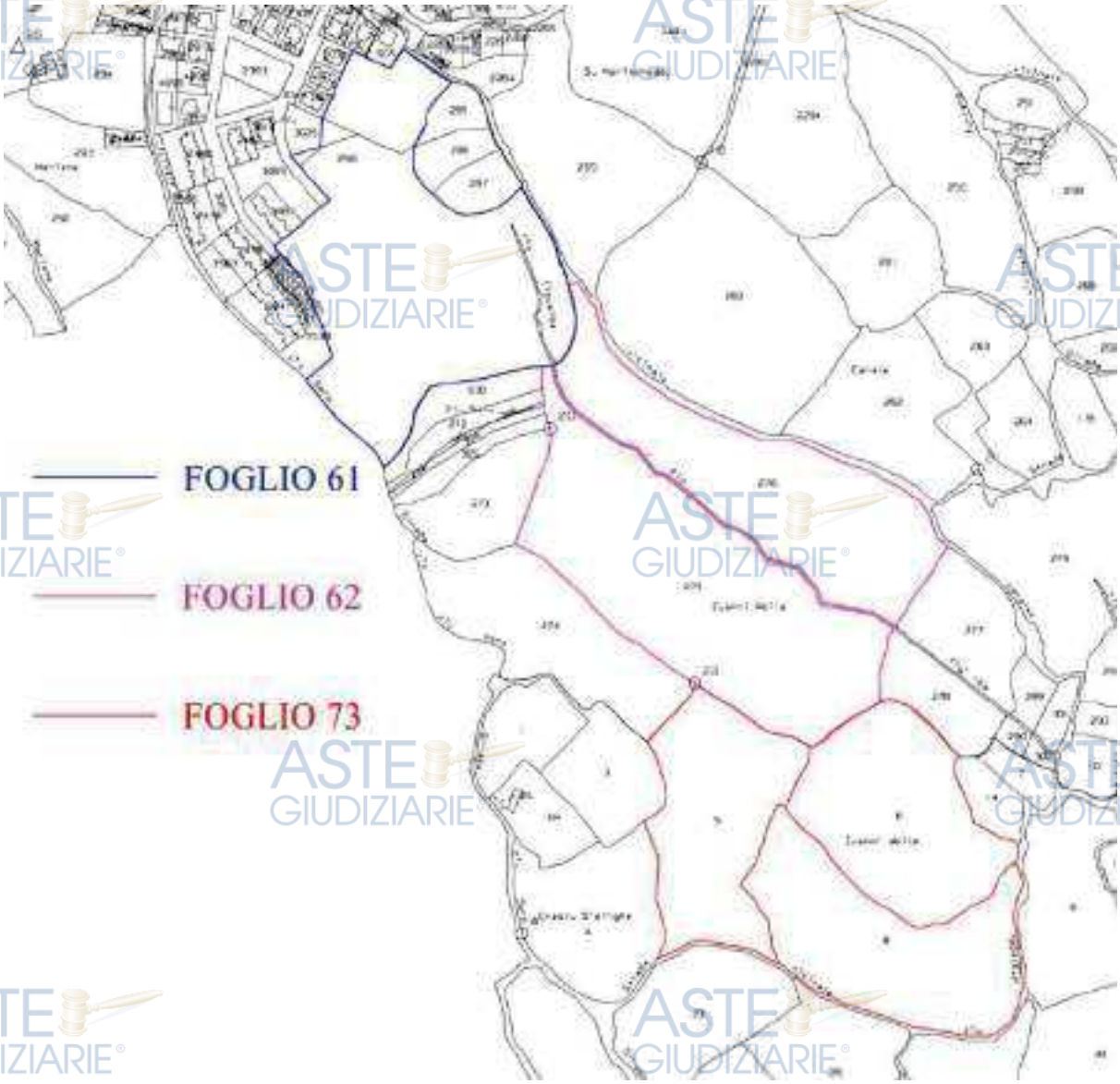


Figura 89 - Quadro di unione degli estratti di mappa

Le recinzioni dei terreni risultano costituite prevalentemente da muretti a secco in pietrame locale, tipici della zona e talvolta coincidenti con i tracciati di strade vicinali. Nel complesso si presentano in buono stato di conservazione e idonei ad assolvere la loro funzione di delimitazione fondiaria. In diversi tratti, tuttavia, la fitta vegetazione spontanea non ha consentito di verificarne puntualmente le condizioni. In misura minore si riscontrano anche recinzioni metalliche realizzate con paletti e rete zincata.
In sintesi, la porzione A costituisce un ampio appezzamento agricolo continuo, di morfologia articolata e di alto valore paesaggistico, collocato in posizione di margine rispetto al centro abitato di Santu Lussurgiu. L'assenza di opere edili e coltivazioni sistematiche conferisce al terreno l'aspetto autentico della campagna aperta, coerente con la sua destinazione agricola. Per le caratteristiche pedologiche e morfologiche, il compendio risulta idoneo prevalentemente al pascolo.

CONFINI:
Partendo dall'estremo nord del mappale 298, il lotto 3, Porzione A, confina a nordest con il mappale 2912 prima e 505 poi (foglio 61). Procedendo da qui in senso orario confina poi con il mappale 505 foglio 61 a nordovest, con la strada vicinale Canales a nordest, con i mappali 295, 296 e 297 del foglio 61 a guisa di semicirconferenza esposta a nordest, con strada vicinale Canales sul versante est per un lungo tratto, con i mappali 277 e 278 del foglio 62 a est, con il predetto mappale 278 a nordest, con il mappale 14 del foglio 73 a est, con strada vicinale Ziu Mialeddu per un lungo tratto a est e sud, con il mappale 4 del foglio 73 a ovest, con il mappale 3 del foglio 73 a ovest, con il mappale 274 del foglio 62 a nordovest e a sudovest, con i mappali 273, 305, 304, 346, 272 e 630 del foglio 62 a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ovest, con il mappale 630 del foglio 62 a sud, con la strada vicinale Ziu Soro a sudovest, con il mappale 3538 del foglio 61 – via Zuanni Abile – a nordovest e a sudovest, con il mappale 2481 prima e 3065 poi del foglio 61 a nordovest, con il mappale 3024 del foglio 61 a nordovest e a sudovest, con il mappale 3025 del foglio 61 a nordovest e a ovest e, infine, con i mappali 2617, 2810 e 2772 a nordovest.

Figura 90 – Lotto 3, Porzione A. Visuale prospettica in sovrapposizione con CTR

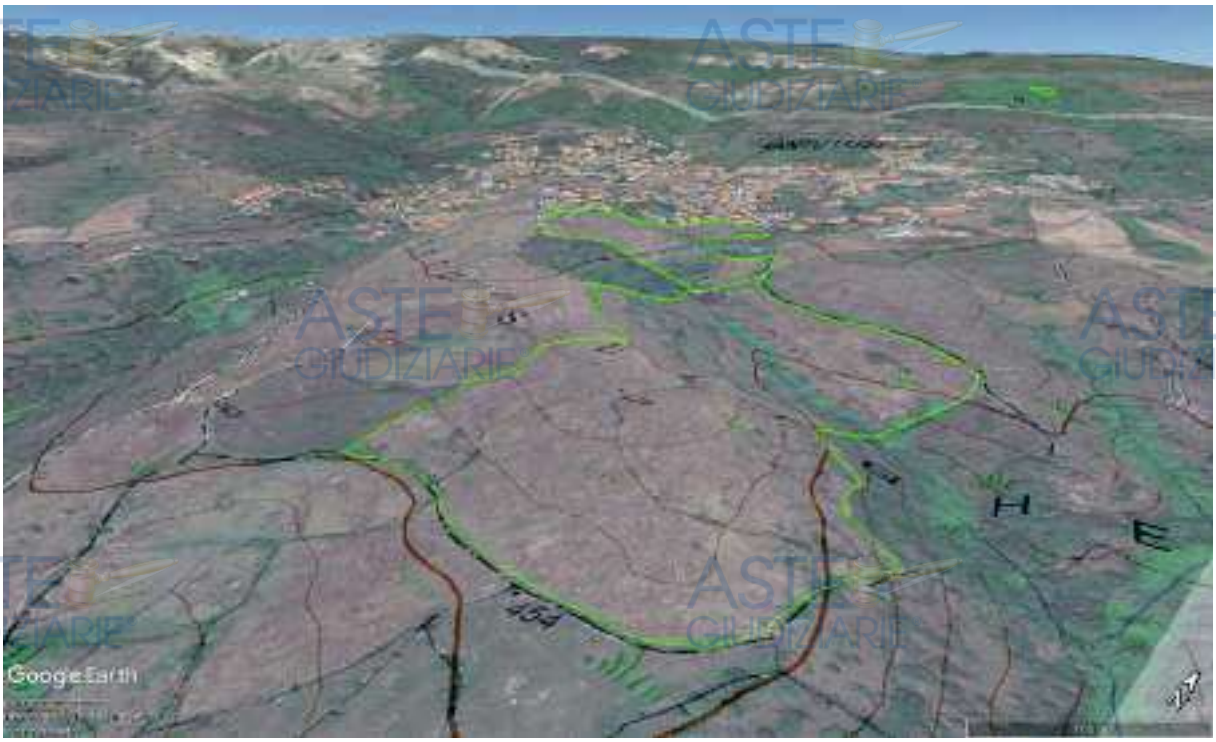


Figura 91 – Lotto 3, Porzione A. Visuale prospettica in sovrapposizione con CTR

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 92 – Lotto 3, Porzione A. Visuale prospettica in sovrapposizione con CTR

Figura 93 - Lotto 3, Porzione A. Accesso al mappale 298 dalla traversa cieca di via Canales

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

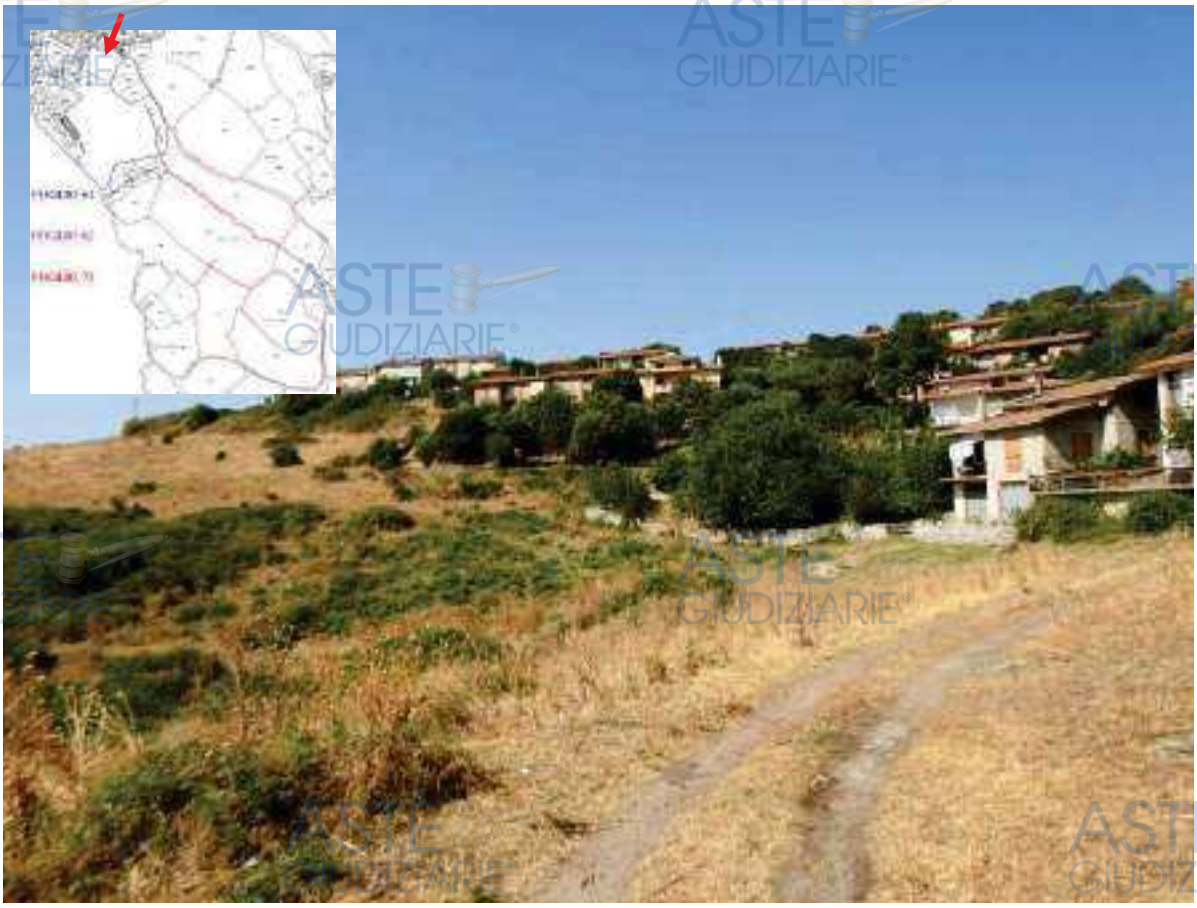


Figura 94 - Lotto 3, Porzione A. Vista sul mappale 298 e relativi confini con il centro abitato

Figura 95 - Lotto 3, Porzione A. Vista sul mappale 298 e relativi confini con il centro abitato e, a sinistra, con in mappali 295, 296 e 297 estranei alla procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 96 - Lotto 3, Porzione A. Strada vic. Canales, confine a nordest con il Lotto.

Figura 97 - Lotto 3, Porzione A. Via Zuanni Abile, confine a sudovest con il mappale 298.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

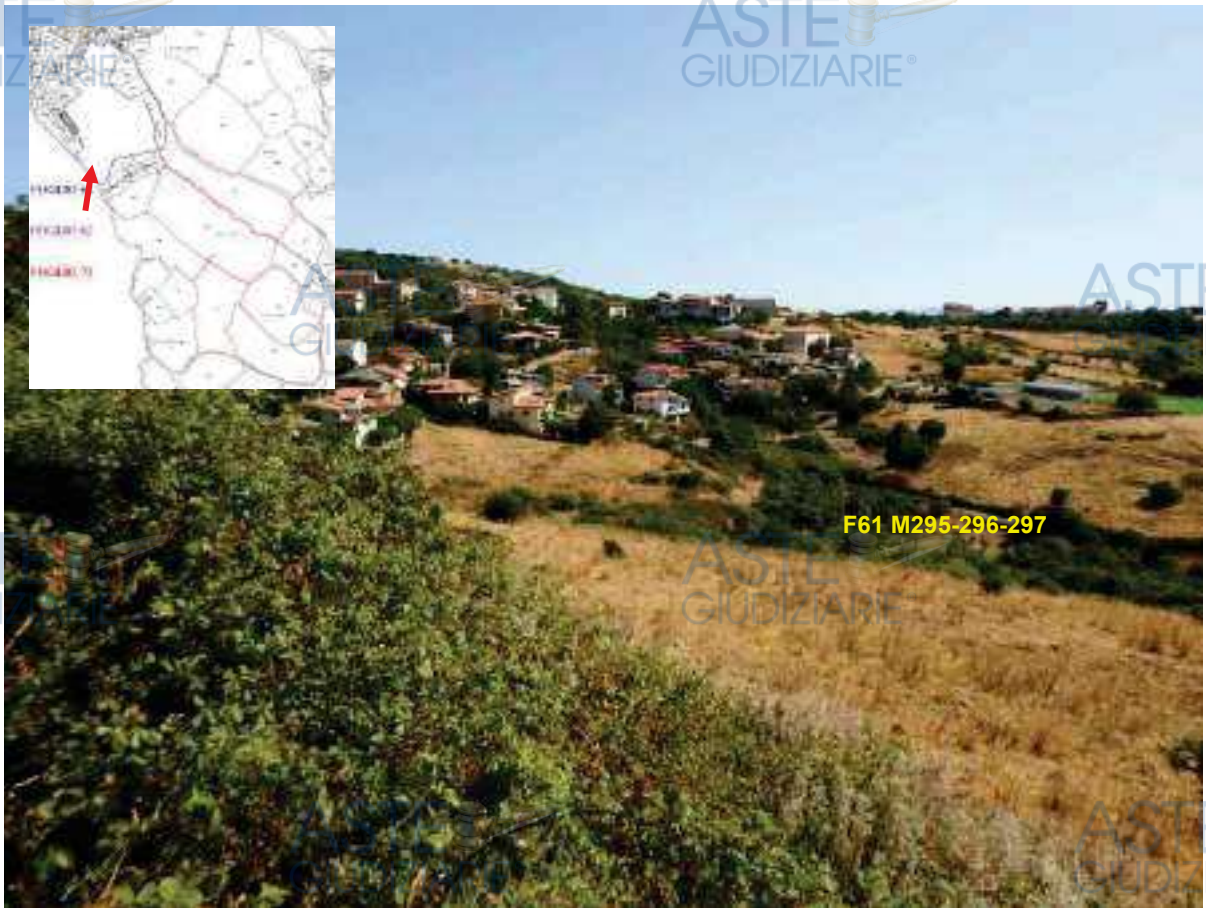


Figura 98 - Lotto 3, Porzione A. Vista da Via Zuanni Abile, confine a sudovest con il mappale 298.

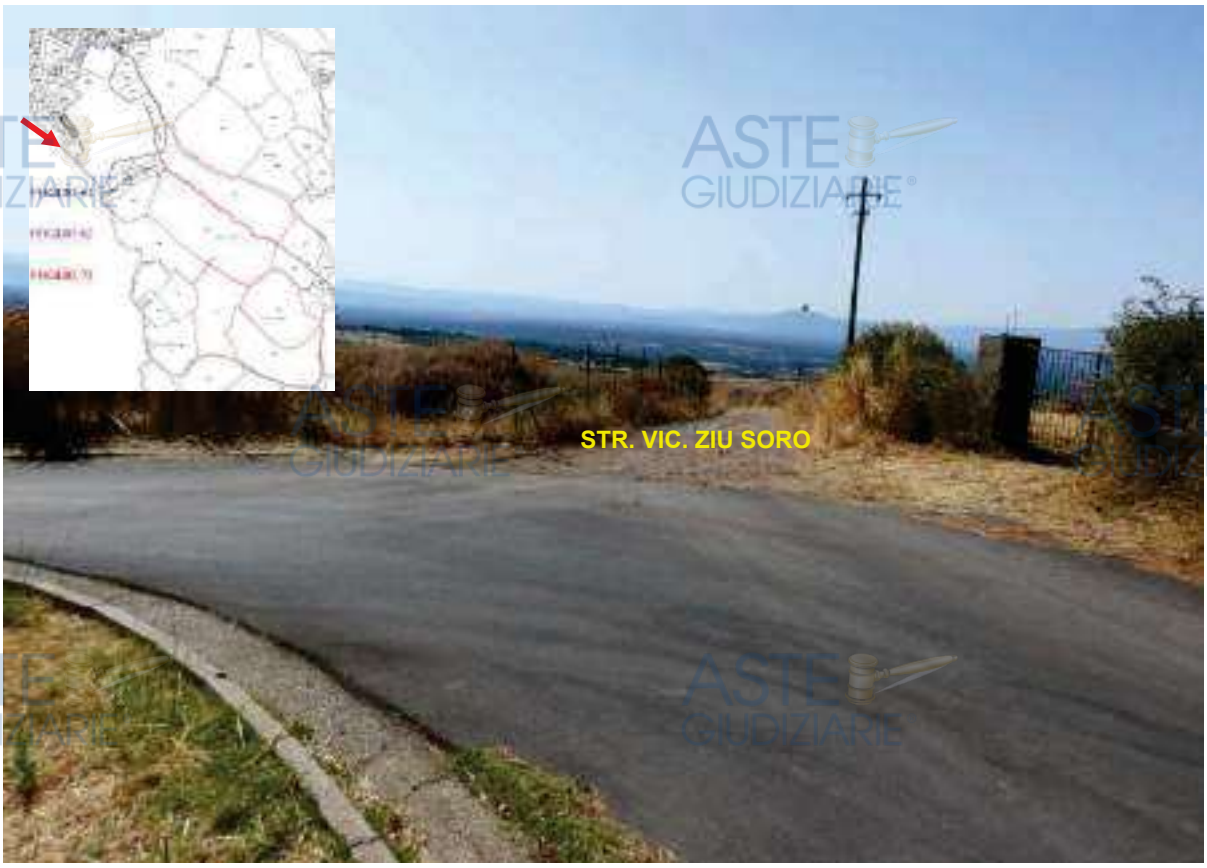


Figura 99 - Lotto 3, Porzione A. Via Zuanni Abile (asfaltata), confine a sudovest con il mappale 298, e imboccatura str. Vic. Ziu Soro, confine a sudovest con il medesimo mappale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 100 - Lotto 3, Porzione A. Vista da Via Zuanni Abile. Sullo sfondo, str. Vic. Canales, confine a nordest del Lotto 3.

Figura 101 - Lotto 3, Porzione A. Vista da Str. Vic. Ziu Soro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 102 - Lotto 3, Porzione A. Visuale sui mappali 275 e 276.

Figura 103 - Lotto 3, Porzione A. Visuale dal mappale 275 verso il paese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 104 - Lotto 3, Porzione A. Str. Vic. Ziu Mialeddu, confine a sud e est in corrispondenza dei mappali 5, 6, 8

Figura 105 - Lotto 3, Porzione A. Visuale dal mappale 6 verso il paese.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 106 - Lotto 3, Porzione A. Visuale dall'estremo sudest verso il paese.

LOTTO 3 – TERRENI (Porzione A + Porzione B)

TERRENO	QUALITA'	SUPERFICIE (MQ)
F. 54 – M. 49	Bosco Ceduo	2.225
F. 61 – M. 298	Pascolo	32.254
F. 61 – M. 298	Pascolo Arborato	9.249
F. 62 – M. 275	Uliveto	409
F. 62 – M. 275	Pascolo	14.155
F. 62 – M. 275	Pascolo Arborato	23.431
F. 62 – M. 276	Pascolo	19.595
F. 62 – M. 276	Pascolo Arborato	6.670
F. 73 – M. 5	Pascolo Arborato	18.390
F. 73 – M. 6	Pascolo Arborato	19.000
F. 73 – M. 6	Seminativo	1.565
F. 73 – M. 8	Pascolo Arborato	22.110
	Totale:	***169.053***

Totale pascolo:	***66.004***
Totale pascolo arborato:	***98.850***
Totale seminativo:	***1.565***
Totale Uliveto	***409***
Totale Bosco Ceduo	***2.225***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 3)

L'atto di pignoramento immobiliare in atti è riferito testualmente a *"i seguenti immobili, con tutti i relativi diritti, pertinenze e accessioni: in Comune di Santu Lussurgiu - diritti per l'intero*
- terreno distinto nel NCT al Foglio 5, Mappale 1 di ha 5.32.80;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 8, Mappale 4 di ha 6.97.60;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 8, Mappale 29 di ha 1.71.70;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 9, Mappale 5 di ha 3.98.60;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 9, Mappale 6 di ha 1.78.65;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 275 di ha 3.79.95;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 276 di ha 2.62.65;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 73, Mappale 5 di ha 1.83.90;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 73, Mappale 6 di ha 2.05.65;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 73, Mappale 8 di ha 2.21.10;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 23, Mappale 2 di ha 7.06.60;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 54, Mappale 49 di ha 0.22.25;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 587 di ha 0.04.73;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 588 di ha 0.04.46;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 589 di ha 0.06.78;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 590 di ha 0.09.95;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 591 di ha 0.05.44;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 592 di ha 0.05.94;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 593 di ha 0.04.43;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 594 di ha 0.09.04;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 595 di ha 0.06.56;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 596 di ha 0.01.57;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 597 di ha 0.02.09;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 598 di ha 0.03.14;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 599 di ha 0.06.49;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 600 di ha 0.02.04;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 601 di ha 0.00.69;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 602 di ha 0.02.16;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 62, Mappale 603 di ha 0.00.66;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 61, Mappale 298 di ha 4.15.03;
- terreno distinto nel NCT al Foglio 5, Mappale 25 di ha 5.27.19;
- fabbricato distinto nel NCEU al Foglio 5, Particella 27 e 26, Località "Palzi Paris", Cat. D10, rendita €. 2.120,00"

Identificazione catastale attuale del bene pignorato:
I beni pignorati hanno, all'attualità, esattamente la descrizione contenuta nel pignoramento e non si rilevano difformità. Si ricorda che il foglio 23 mappale 2 è stato oggetto di successiva rinuncia da parte del creditore.

Per questi motivi e visionati i luoghi, si può stabilire che i dati indicati in pignoramento consentono senza dubbio l'univoca individuazione dei beni pignorati e, inoltre, corrispondono perfettamente a quelli attuali, ivi incluse le citate località.

QUESITO 4)

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono tutti censiti al catasto fabbricati o al catasto terreni in modo tale da consentirne l'univoca individuazione, nonostante le difformità di cui si dirà nel seguito. Non si rende necessario dunque eseguire alcun accatastamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 5)

Il Lotto 1, così composto, ricade interamente in zona E2 agricola (Art. 22 e Art. 24 del P.U.C. di Santu Lussurgiu).

C.T. Foglio 5 – Mappale 1 – ha 5.32.80 – Superficie 53.280 mq
Pascolo – 4.098 mq, Pascolo arborato – 49.182 mq. Reddito dom.: € 223,31 – Reddito agrario: € 67,10
C.T. Foglio 5 – Mappale 25 – ha 5.27.19 – Superficie 52.719 mq
Pascolo – 8.166 mq, Pascolo arborato – 44.553 mq. Reddito dom.: € 210,34 – Reddito agrario: € 64,69
C.T. Foglio 8 – Mappale 4 – ha 6.97.60 – Superficie 69.760 mq
Pascolo – 4.817 mq, Seminativo – 64.943 mq. Reddito dom.: € 142,87 – Reddito agrario: € 88,08
C.T. Foglio 8 – Mappale 29 – ha 1.71.70 – Superficie 17.170 mq
Pascolo – 882 mq, Seminativo – 16.288 mq. Reddito dom.: € 34,52 – Reddito agrario: € 21,62
C.T. Foglio 9 – Mappale 5 – ha 3.98.60 – Superficie 39.860 mq
Pascolo – intera superficie. Reddito dominicale: € 39,11 – Reddito agrario: € 26,76
C.T. Foglio 9 – Mappale 6 – ha 1.78.65 – Superficie 17.865 mq
Seminativo – intera superficie. Reddito dominicale: € 36,91 – Reddito agrario: € 23,07
C.F. Foglio 5 – Mappali 26 e 27 - Rendita Euro 2.120,00
Categoria D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Articolo: 22 - Zone Omogenee E (Agricole)
Sono costituite dalle porzioni di territorio destinate all' uso agricolo od agro – pastorale. Per essere il P. di F. recepisce le indicazioni contenute nel piano di coordinamento territoriale della Comunità montana sul piano di sviluppo agricolo e dei piani di sviluppo aziendali ed interaziendali di iniziativa privata, in conformità ai piani previsti dalla L.R. 44/76.
In assenza di tali strumenti il P. di F. opera a mantenere e migliorare le caratteristiche dimensionali delle aziende contadine attraverso il divieto del frazionamento dei fondi a fini e scopi residenziali.

Articolo: 24 - Zona Omogenea E Sottozona E 2 - (Agricola)
In questa sottozona sono consentite esclusivamente costruzioni di carattere agricolo e zootecnico riferite ad interventi organici di sistemazione aziendale o di pertinenza dell'azienda agraria non soggetta a miglioramento.
È vietato il frazionamento fondiario avente scopo di formare lotti di terreno per fini edificatori a carattere residenziale.
Sono pertanto ammesse nuove costruzioni residenziali solo quando risultino funzionali alla conduzione agricola del fondo.
Le prescrizioni di zona, per l'edificazione, sono le seguenti:
- rapporto di copertura: 1/30 mq/mq.;
- indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze asservite al fondo: 0.03 mc/mq.;
- indice di fabbricabilità fondiario per progetti di O.M.F: 0.20 mc/mq.;
- altezza massima: 7 mt.;
- distanza dalla strada comunale o vicinale: 10 mt.;
- distanza dalla strada provinciale: 20 mt.;
- distanza dai confini: 6 mt.;
- tipo edilizio: isolato.

Il Lotto 2, così composto, ricade in zona C1 di espansione residenziale (Art.15 e Art.16 del P.U.C. di Santu Lussurgiu), a meno del solo mappale 599 ricadente anche in zona S1 (attrezzature per l'istruzione, art. 33) nella misura del 35% e in zona S3 (aree per il verde e per lo sport, art. 33) nella misura del 30%.

Foglio 62
Mappale 587 – ha 0.04.73 – Superficie 473 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,98 – RA € 0,61

Mappale 588 – ha 0.04.46 – Superficie 446 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,58

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappale 589 – ha 0.06.78 – Superficie 678 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,40 – RA € 0,88
Mappale 590 – ha 0.09.95 – Superficie 995 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 2,06 – RA € 1,28
Mappale 591 – ha 0.05.44 – Superficie 544 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,12 – RA € 0,70
Mappale 592 – ha 0.05.94 – Superficie 594 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,23 – RA € 0,77
Mappale 593 – ha 0.04.43 – Superficie 443 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,57
Mappale 594 – ha 0.09.04 – Superficie 904 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,87 – RA € 1,17
Mappale 595 – ha 0.06.56 – Superficie 656 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,36 – RA € 0,85
Mappale 596 – ha 0.01.57 – Superficie 157 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,32 – RA € 0,20
Mappale 597 – ha 0.02.09 – Superficie 209 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,43 – RA € 0,27
Mappale 598 – ha 0.03.14 – Superficie 314 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,65 – RA € 0,41
Mappale 599 – ha 0.06.49 – Superficie 649 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,34 – RA € 0,84
Mappale 600 – ha 0.02.04 – Superficie 204 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,42 – RA € 0,26
Mappale 601 – ha 0.00.69 – Superficie 69 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09
Mappale 602 – ha 0.02.16 – Superficie 216 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,45 – RA € 0,28
Mappale 603 – ha 0.00.66 – Superficie 66 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09

Art. 15 – ZONE OMOGENEE C
Le zone omogenee C, sono porzioni di territorio comunale, destinate a nuovi insediamenti residenziali, che risultino inedificate e nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Art. 16 – SOTTOZONA C1
Comprendono le porzioni di zone d'espansione a prevalenza utilizzazione privata. Tale sottozona è destinata esclusivamente ad insediamenti residenziali unitari per i quali sono necessari interventi urbanistici coordinati. L'edificazione di tali aree è subordinata alla predisposizione dei piani attuativi (P.P., P. di L., etcc.); contestualmente alla formazione di tali piani, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere che essi si adeguino alle scelte generali del P. di F.
Nell'esercizio di tale prerogativa, l'amministrazione richiede uno schema preliminare del piano, formulato sulla base di un piano quotato delle facenti parte della lottizzazione e comprendente i seguenti elementi:
a) individuazione dell'intorno paesistico ed ambientale con capacità di inserimento tra la struttura urbana esistente ed il nuovo impianto ai fini della salvaguardia e la integrazione tra il sito e la nuova edificazione;
b) definizione delle urbanizzazioni principali (rete viaria proposta essenzialmente col minor movimento di terre compatibilmente con accettabili pendenze) e degli allacciamenti alle reti esistenti (acquedotto, fognatura, enel, sip) oltre la previsione che le edificazioni potranno sorgere contenendo al massimo il movimento delle terre;
c) localizzazione degli spazi ad uso pubblico in aree effettivamente utilizzabili e tenendo conto del rispetto delle fasce piantumate;
d) proposta di assetto tipologico dell'edificato.
Le lottizzazioni in zona C dovranno, inoltre, adeguarsi alle seguenti prescrizioni:
- comparto minimo di intervento: min.10.000 mq.
- indice territoriale: max. 1 mc/mq.
- indice fondiario massimo: max. 1.60 mc./mq.
- superfici per verde e servizi: 12 mq./ abitante (min.)
(secondo le quantità e ripartizione previste all'art. 6 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983)
- lotto minimo per la casa a schiera: 300 mq. per la schiera;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- lotto minimo per la casa isolata: 400 mq.
La distanza da filo stradale sarà di mt. 3.00.
L'altezza max degli edifici non potrà superare i mt.9.00 nella parte a valle ed i mt. 6 nella parte a monte.
Sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà; nel caso di arretramento la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto ed in ogni caso al ml. 8.00.
Potranno essere aperte vedute verso il fondo inedificato del vicino a distanza inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque a distanza non inferiore a ml. 4.00.
Sono ammessi distacchi inferiori tra i fabbricati fino ad un massimo di ml. 4.00 quando le fronti prospettanti siano cieche.
Quando la distanza del muro dal confine sia inferiore a ml. 2.00 il vicino potrà chiedere la comunione del muro secondo il disposto dell'art. 875 del Codice Civile.
La facoltà di costruire in aderenza è ammessa solo per case binate ed a schiera con caratteristiche architettoniche omogenee, purché non abbiamo a crearsi fronti continui (visti nell'interezza dello sviluppo) superiore ai ml. 40.00.
Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, in aderenza al confine laterale di fondo ed in posizione di poca evidenza, sempre che comprese nella cubatura max ammissibile e conformi alle disposizioni del R.E.
Il massimo rapporto di copertura è stabilito nel valore di 1/3.
Sono ammesse case di abitazione unifamiliari, binate ed a schiera.
Sono ammessi fabbricati artigiani non molesti con esclusione di officine per fabbri, falegnami e per altre attività rumorose.
Si fa divieto di far ricorso a chiostrine e simili.
Per ogni edificio, nell'area di pertinenza del lotto, saranno previste, inoltre, aree per la sosta privata nella misura di 1.00 mq. per ogni mc. 20 di costruzione.
E' obbligatoria la sistemazione "a verde" degli spazi, di pertinenza degli edifici, non utilizzati.
Qualora non vengano adottate tipologie a filo strada, le recinzioni dei lotti saranno "a giorno" nei lati antistanti le vie pubbliche e gli spazi destinati a verde pubblico e servizi.

Art. 33- ZONE "S"
Sono così classificate le zone destinate a spazi pubblici che rivestono un interesse di quartiere.
Tali infrastrutture vengono suddivise, ai sensi del D.A. n° 2266/u del 10.12.1983, in:
S1 ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE. Queste risultano:
A- Scuola Materna Maria Ausiliatrice;
B- Scuola Elementare e Materna Statale;
C- Scuola Media in località "Su Murischeddu";
D- Scuola Media in viale Don Bosco;
E- Palestra Scolastica.
S2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE. Queste risultano:
F– Chiesa San Pietro;
G- Chiesa Del Carmine;
H- Chiesa Santa Croce;
I- Chiesa Santa Maria Degli Angeli;
L- Mercato Civico;
M-Mercato Civico;
N- Mercato rionale zona 167 "Zuann'Abile";
O- Centro cultura popolare;
P- Centro base polivalente anziani;
Q- Casa comunale;
R- Ufficio di Collocamento;
S- Istituto Maria Ausiliatrice (convitto e scuola);
T- Istituto Divina Provvidenza (convitto e scuola);
U- Area Cimiteriale;
V- Biblioteca comunale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Z- Mattatoio;
X- Cooperativa Pastori;
Y- Cooperativa Latteria Sociale;
K-Stazione Ippica;
AA- Salone parrocchiale
AB- Poliambulatorio;
AC- Salone piazza San Giovanni;

S3 AREE PER IL VERDE E PER LO SPORT

W1- Area sportiva "Predu Micheli";
W2- area sportiva "Su Murischeddu";
W3- area sportiva "Collegio";
W4- verde elementare "Sa Mandra";
W5- verde elementare costone "Sa Costa";
W6- verde elementare area "S'Eligheddu";
W7- verde attrezzato piazza Meloni;
W8- verde attrezzato a "Su Sauccu";
W9- verde attrezzato a "Sa Funtanedda";
W10- verde attrezzato a "San Sebastiano";
W11- verde attrezzato in p.zza "Santa Lucia";
W12- verde attrezzato in "Predu Micheli";

S4 AREE PER PARCHEGGI LOCALIZZATE IN ZONE DIVERSE DELL'ABITATO ED INDICATE IN ELENCAZIONE DI RIFERIMENTO

- In zona A: mq. 4.070;
- in zona B: mq. 8.558;
- in zona C: mq. 3.961.

S* AREE DI PROGETTO (S1 + S2 + S3 + S4)

Risultano le aree, localizzate in progetto, ad integrazione di quelle ancora necessarie per il raggiungimento degli standars richiesti per il piano.
In apposito quadro sono elencati i riferimenti (quantità- proprietà- collocazione).

Il Lotto 3, così composto, ricade in zona E2 agricola (Art. 22 e Art. 24 del P.U.C. di Santu Lussurgiu), a meno del mappale 298, foglio 61, ricadente in zona E1 agricola di salvaguardia (Art.22 e Art.23) stante la collocazione, adiacente al centro abitato.

PORZIONE B:

Foglio 54 – Mappale 49 – ha 0.22.25 – Superficie 2.225 mq
Qualità e classe:
Bosco Ceduo di classe 1 – intera superficie
Reddito dominicale: € 2,87 – Reddito agrario: € 0,80

PORZIONE A:

Foglio 61 – Mappale 298 – ha 4.15.03 – Superficie 41.503 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 2 – 32.254 mq
Pascolo arborato classe 3 – 9.249 mq
Reddito dominicale: € 45,98 – Reddito agrario: € 28,35

Foglio 62 – Mappale 275 – ha 3.79.95 – Superficie 37.995 mq
Qualità e classe:
Uliveto classe 2 – 409 mq
Pascolo classe 1 – 14.155 mq
Pascolo arborato classe 2 – 23.431 mq
Reddito dominicale: € 88,74 – Reddito agrario: € 36,58

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 62 – Mappale 276 – ha 2.62.65 – Superficie 26.265 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 1 – 19.595 mq
Pascolo arborato classe 2 – 6.670 mq
Reddito dominicale: € 52,64 – Reddito agrario: € 23,75
Foglio 73 – Mappale 5 – ha 1.83.90 – Superficie 18.390 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 47,49 – RA € 18,05
Foglio 73 – Mappale 6 – ha 2.05.65 – Superficie 20.565 mq
Qualità e classe:
Pascolo arborato classe 2 – 19.000 mq
Seminativo classe 3 – 1.565 mq
RD € 51,08 – RA € 19,93
Foglio 73 – Mappale 8 – ha 2.21.10 – Superficie 22.110 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 57,09 – RA € 21,70

Articolo: 23 - Zona Omogenea E (Sottozona E1 – agricola di salvaguardia)
Questa particolare sottozona è stata creata al fine di ottenere una fascia di rispetto, perimetrando l'involucro esterno delle varie zone omogenee gravitanti attorno all' abitato, entro la quale non risulti fattibile l'edificazione strettamente agricola.
Di fatto in questa sottozona, definita con apposita simbologia nella cartografia di zonizzazione del piano, sono consentite solamente piccole costruzioni di servizio, accessori e di fabbricati antistanti, a condizione che rientrino negli indici di fabbricabilità prevista e che non superino l'altezza di mt.3,50 in ogni loro punto.
I box possono sorgere sul confine di proprietà.
Il rapporto di copertura è di 1/30.
L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,03 mc. / mq.
Sono tassativamente vietate le costruzioni ad uso ricovero animali domestici di bassa corte (suini – polli – galline – conigli).

La destinazione d'uso dei beni pignorati è ovunque conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

QUESITO 6)

Le uniche costruzioni presenti nell'ambito dell'esecuzione sono quelle del Lotto 1:

LOTTO 1 - FABBRICATI

ID.	Ubicazione	USO	Epoca di edificazione	Titolo Ed. Prima Edificazione	Titoli Edilizi Modifiche Intermedie	Ultimo Titolo Edilizio
Blocco A	Fg. 5 M. 27	Deposito e locali appoggio	Ante 1967	-	-	C.E. 39/1990
Blocco B	Fg. 5 M. 27	Ricovero animali	1990/1991	C.E. 39/1990	-	C.E. 39/1990
Blocco C	Fg. 5 M. 27	Fienile con corsia di alim.	1990/1991	C.E. 39/1990	-	C.E. 39/1990
Blocco D	Fg. 5 M. 27	Ingrasso con corsia di alim.	1990/1991	C.E. 39/1990	-	C.E. 39/1990
Blocco E	Fg. 5 M. 27	Magazzino	1990/1991	C.E. 39/1990	-	C.E. 39/1990
Paddock	Fg. 5 M. 27	Piazzale centrale in cemento	1990/1991	C.E. 39/1990	-	C.E. 39/1990
Serbatoio	F. 5 M. 26	Accumulo idrico	1990/1991	C.E. 39/1990	-	C.E. 39/1990
Pozzo	F.9 M.5	Pozzo artesiano	1990/1991	C.E. 39/1990	-	C.E. 39/1990

Non risultano agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale istanze di condono edilizio. Il Blocco A, unico fabbricato preesistente, risulta edificato da tempo anteriore alla data di costruzione delle altre opere, eseguite con Concessione Edilizia n. 39 del 18/12/1990, relativa alla Pratica Edilizia n. 44/1989 per Opere di miglioramento fondiario, con parere favorevole della R.A.S. in data 19/10/1990. Il titolo edilizio, unico reperito agli atti, interessava anche il fabbricato A prevedendone un semplice riadattamento funzionale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

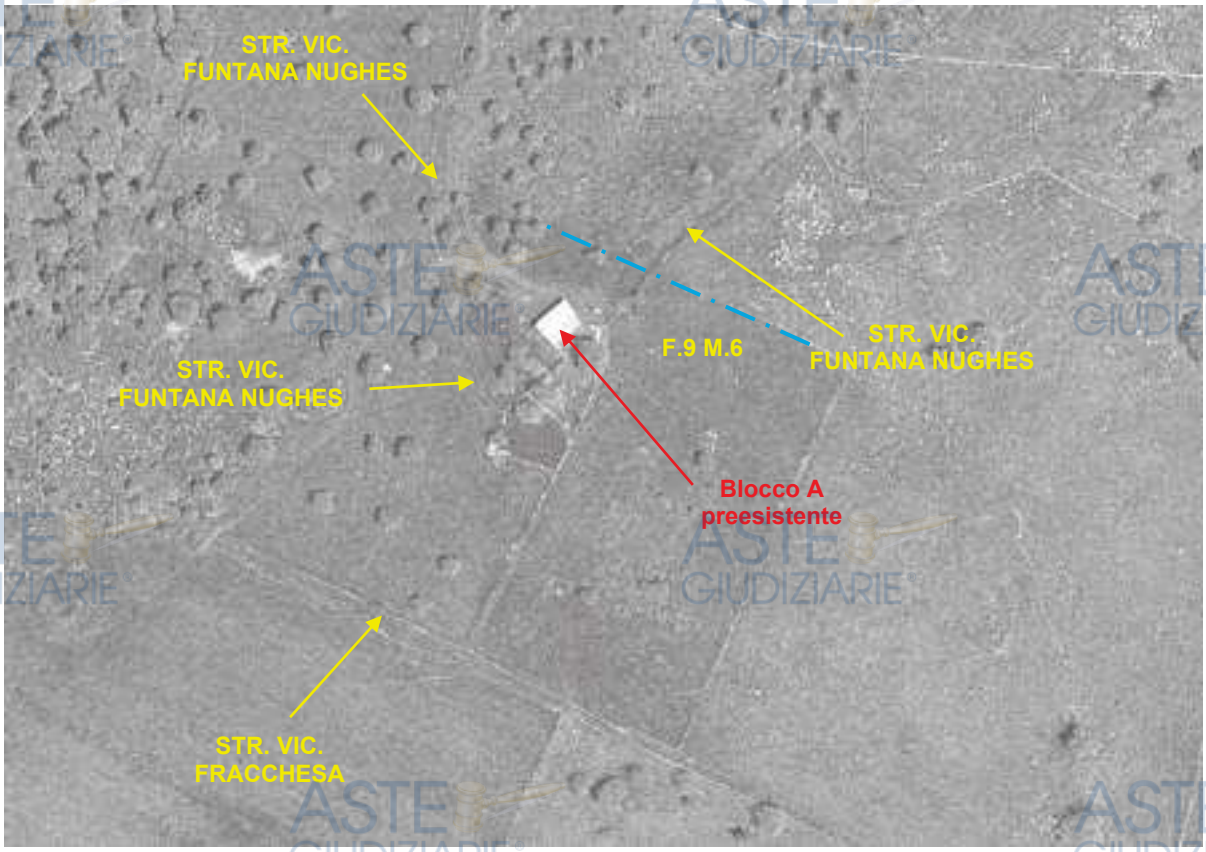


Figura 107 - Ortofoto IGMI anno 1989, immediatamente prima dell'attuazione delle opere di cui alla C.E. n. 39/90

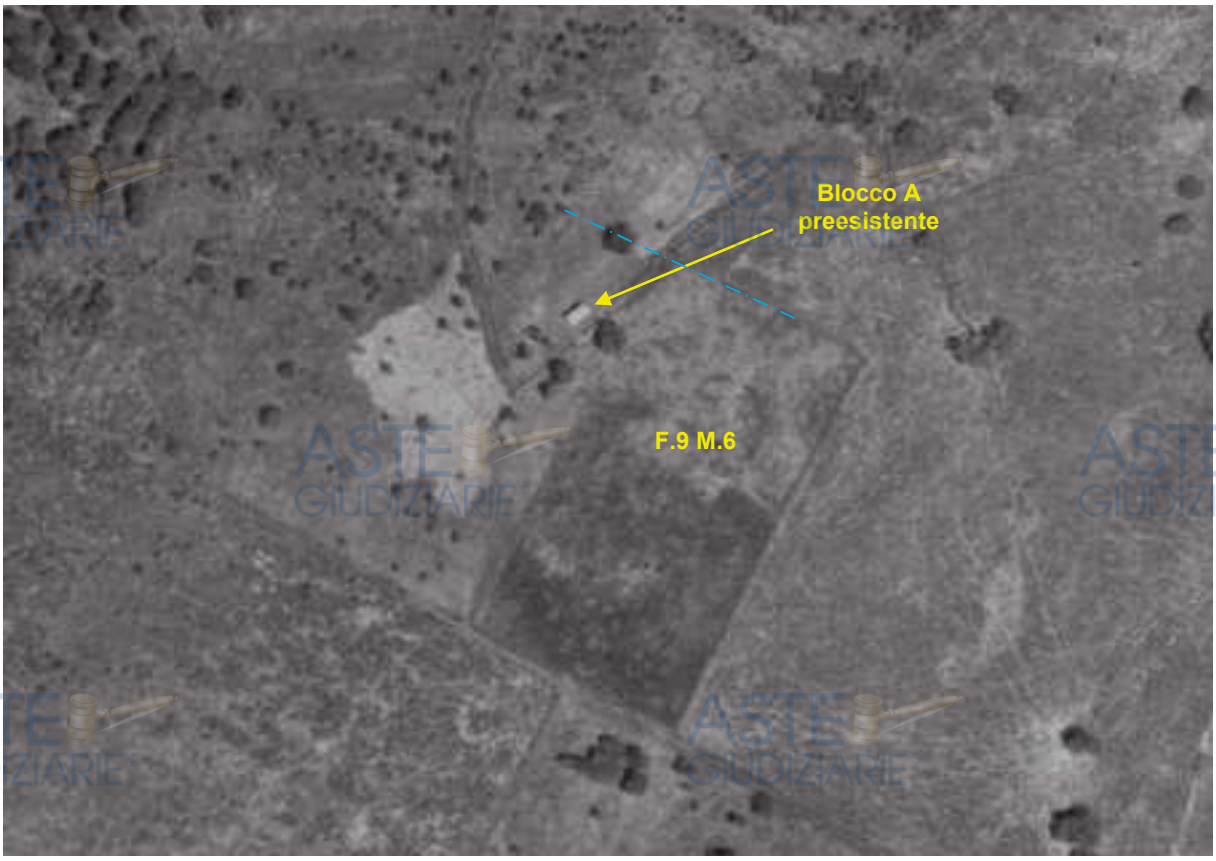


Figura 108 - Ortofoto RAS 1968

L'ortofoto IGMI del 1989 (fonte Istituto Geografico Militare, stralcio allegato) documenta con chiarezza la presenza del fabbricato A in posizione analoga a quella attuale, confermandone la preesistenza alle opere del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1990. Le testimonianze raccolte in loco e la lettura comparata di altre serie fotogrammetriche permettono di ritenere con ragionevole certezza che tale edificio fosse già esistente da ben prima del 1967, quindi anteriore al D.M. 1444/1968 (entrato in vigore il 16 aprile 1968), che per la prima volta fissò le distanze minime inderogabili di 10 m dai confini stradali anche per le strade comunali e vicinali. Pertanto il Blocco A può essere considerato legittimamente preesistente rispetto alla normativa urbanistica in materia di distanze.

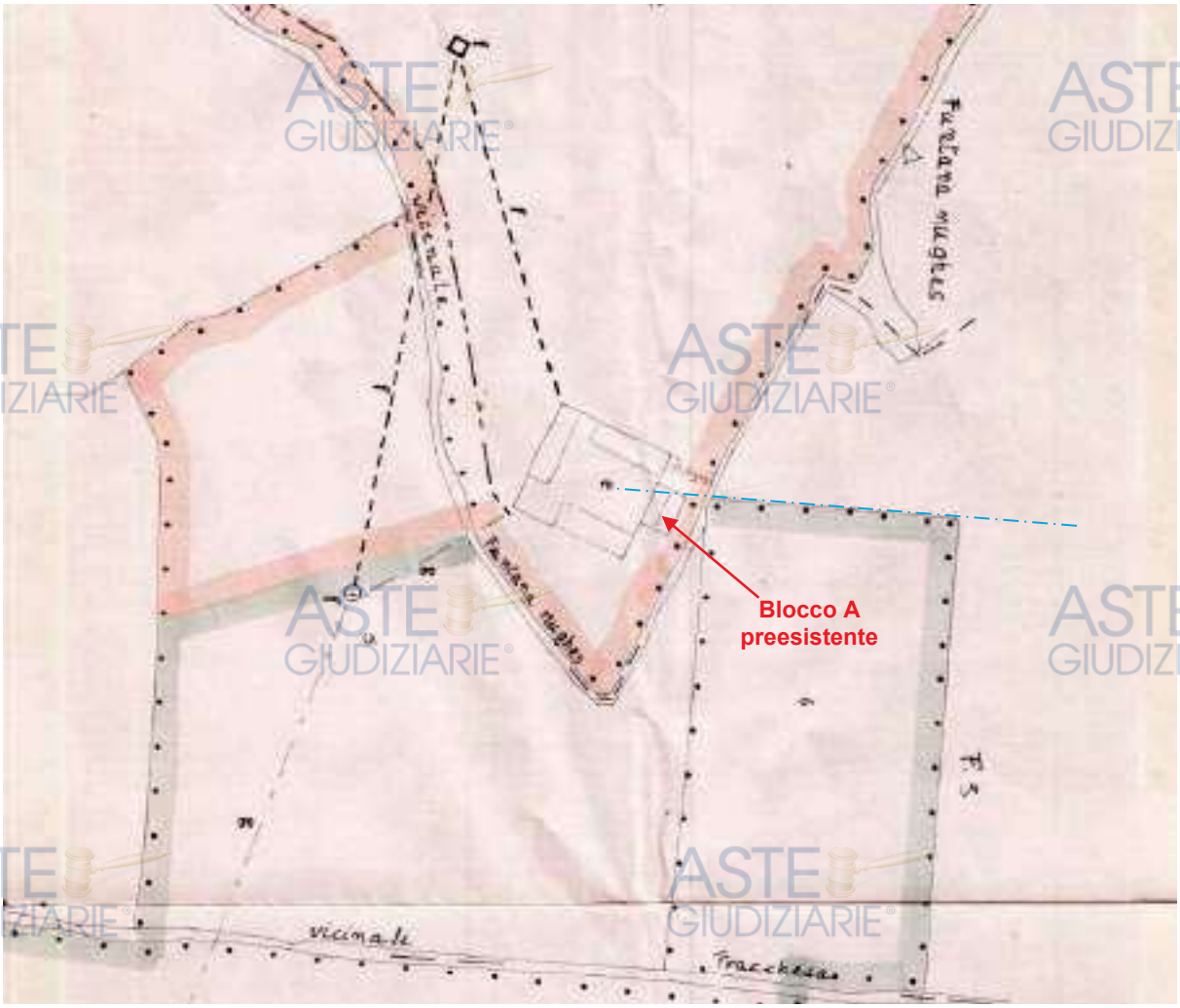


Figura 109 - Stralcio del progetto approvato (C.E. 39/1990). Planimetria del lotto, fuori scala. Nord in alto

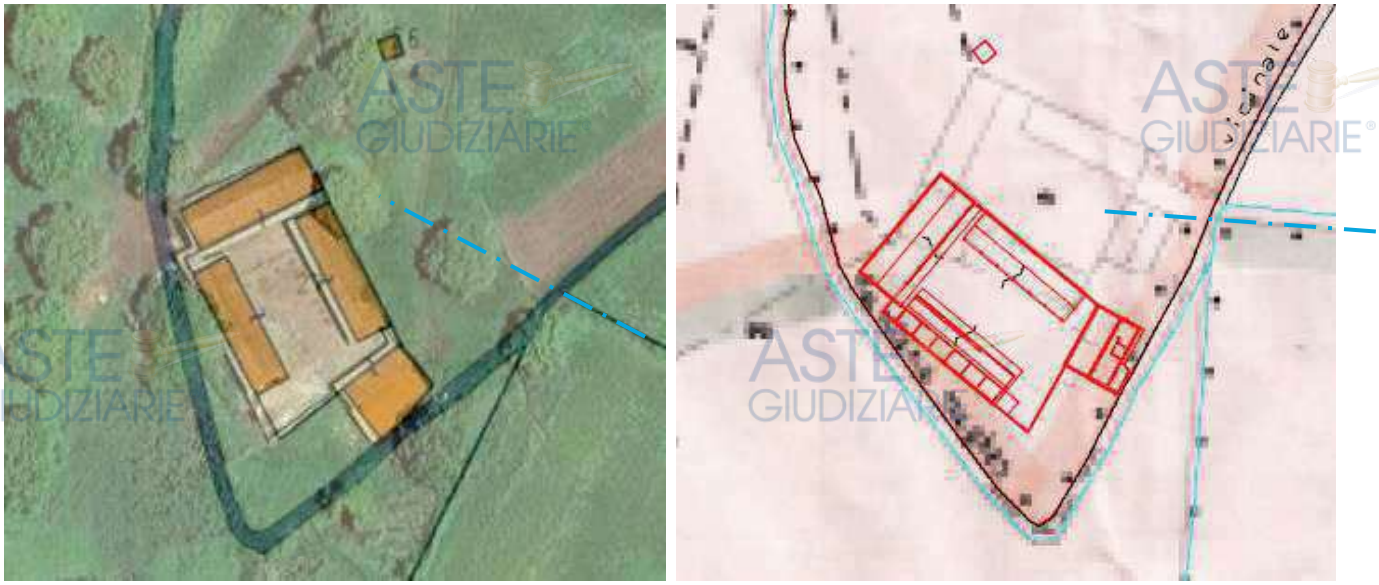


Figura 110 – A sx, sovrapposizione ortofoto/catastale. A dx, sovrapposizione progetto/rilievo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla sovrapposizione del rilievo con il progetto approvato emerge una differenza sostanziale di posizionamento: il fabbricato A è stato rappresentato nel progetto in posizione traslata verso nord, mentre lo stato reale dei luoghi (chiaramente leggibile già nel 1989) ne collocava il vertice nord-est non allineato con il confine nord del mappale 6 (foglio 9). Inoltre, l'intero complesso dei nuovi fabbricati (blocchi C, D, E) è stato realizzato "rototraslato" verso sud rispetto all'impianto di progetto: lo spostamento è quantificabile in circa 28 metri in direzione sud (differenza dei baricentri) e in una rotazione oraria di circa 14°. Il risultato è che la nuova area di sedime ricade parzialmente nella fascia di rispetto dei 10 metri dalla strada vicinale "Funtana Nughes", oggi acquisita al patrimonio comunale, coinvolgendo in misura significativa i blocchi C, D, E.

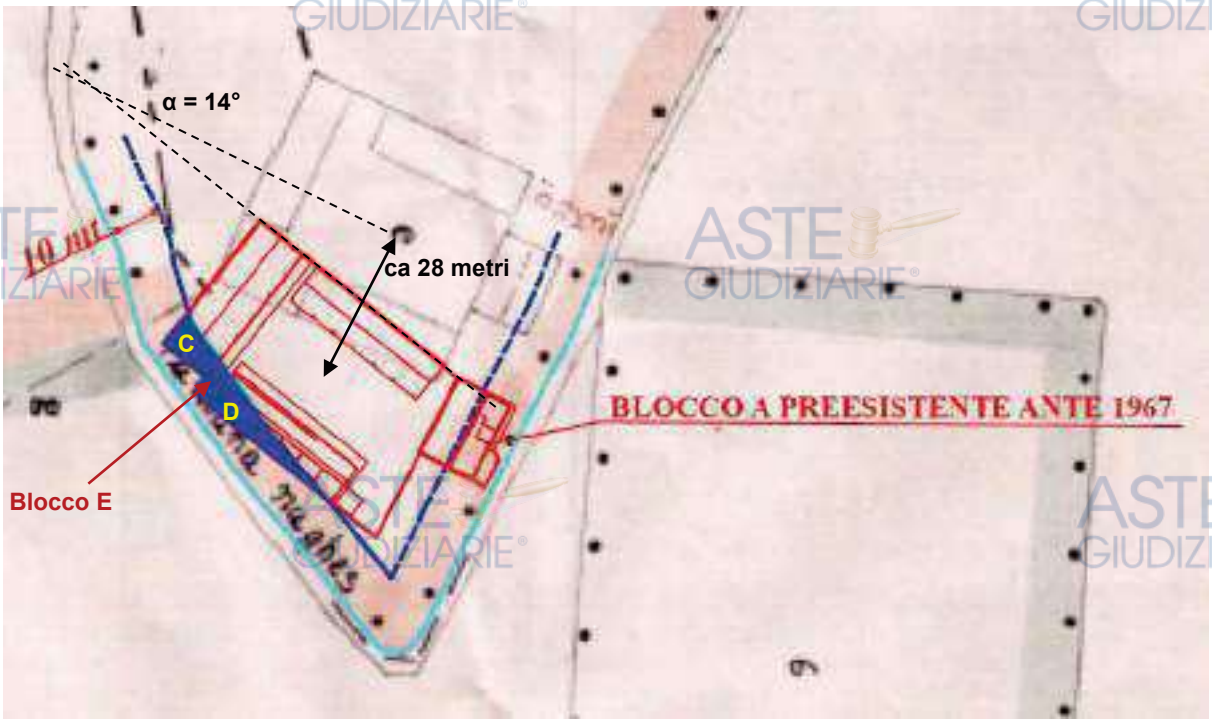


Figura 111 - Individuazione della fascia stradale dei 10 metri e sovrapposizione con i fabbricati così come realizzati

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001 ("Determinazione delle variazioni essenziali"), come modificato dalla Legge 105/2024 (c.d. Salva Casa) e recepito dalla L.R. Sardegna 17 giugno 2025 n. 18, la difformità descritta costituisce variazione essenziale. Infatti essa determina lo spostamento dell'edificio su una diversa area di sedime, in contrasto con le prescrizioni urbanistiche di zona e con la fascia di rispetto stradale. La recente disciplina introdotta dal Salva Casa ammette una tolleranza sulle distanze entro il 2% (art. 34-bis D.P.R. 380/2001), ma tale margine risulta del tutto ininfluente: lo scostamento rilevato è di entità ampiamente superiore e non riconducibile a mera imprecisione esecutiva.
La fascia di rispetto stradale rappresenta un vincolo urbanistico pubblico e inderogabile: non è suscettibile di sanatoria ordinaria né di fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001. La fiscalizzazione, oltre ad avere carattere eccezionale e difficilmente quantificabile a priori, non sana la violazione urbanistica, ma si limita a rendere tollerabile l'opera non ripristinabile, circostanza qui ritenuta dallo scrivente CTU non applicabile. Di conseguenza, l'unico intervento tecnicamente e giuridicamente ammissibile è la demolizione dei fabbricati ricadenti entro la fascia dei 10 metri, secondo quanto stimato nel computo metrico allegato.

Il computo metrico estimativo allegato (redatto ai soli fini estimativi pertinenti a questa relazione e non sostitutivo di progetto esecutivo) si limita alle opere strettamente necessarie al ripristino della conformità urbanistica, escludendo ogni ipotesi di ricostruzione o rifacimento dei fabbricati demoliti, attività che esula dagli scopi della presente relazione tecnica. Le lavorazioni previste riguardano:

- *la rimozione controllata delle coperture in cemento-amianto, a cura di impresa specializzata ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. 81/2008;*
- *la demolizione totale dei blocchi E e D, in quanto integralmente o strutturalmente compresi nella fascia di rispetto;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *la demolizione parziale del blocco C, limitatamente alle campate coinvolte nella fascia, con successivo irrigidimento della nuova testata mediante muratura in blocchi di cls pieno a tutta altezza, atta a sostituire la capriata metallica Polonceau instabile ai carichi eccentrici;*
- *il trasporto e conferimento differenziato dei materiali (calcestruzzo, ferro, amianto) presso impianti autorizzati, come dettagliato nel computo.*

Dall'esame complessivo della documentazione emerge una significativa difformità planimetrica tra il progetto approvato e lo stato reale dei luoghi, dovuta a una rappresentazione grafica del tutto incongruente con la situazione preesistente. In particolare, il fabbricato preesistente (Blocco A), ante 1967, risulta nel progetto raffigurato in posizione traslata verso monte, con l'effetto di far apparire i nuovi corpi di fabbrica più distanti dal ciglio stradale di quanto non fossero nella realtà. Una tale discrepanza, difficilmente spiegabile come mero errore tecnico, potrebbe essere imputabile a una rappresentazione grafica non aderente allo stato reale, che ha tuttavia comportato un apparente rispetto delle distanze.

Ne consegue che il progetto originario, formalmente conforme alle distanze regolamentari, si rivela sostanzialmente falsato nella rappresentazione planimetrica, non avendo ben rappresentato la reale posizione del fabbricato preesistente, facilmente individuabile già all'epoca. Tale alterazione ha determinato l'approvazione di un impianto insediativo apparentemente regolare ma in realtà collocato entro la fascia di rispetto dei dieci metri.

Alla luce di quanto accertato, la demolizione totale dei blocchi D ed E e la demolizione parziale del blocco C costituiscono l'unica soluzione conforme alla normativa vigente, per un costo complessivo pari a euro 108.943,23 inclusi oneri tecnici. Lo scrivente CTU ritiene che in detto importo possano altresì confluire le spese di regolarizzazione attinenti alla pratica in accertamento di conformità necessaria, appunto, per la diversa collocazione dei blocchi residui nonché per la regolarizzazione delle ulteriori difformità edilizie che saranno di seguito eccepite. Le difformità catastali, così come la dichiarazione di agibilità, mancante, saranno assoggettate alla stessa logica in quanto si ritiene che la relativa spesa possa essere assorbita entro i costi già determinati di demolizione.

Si passa ora ad analizzare i singoli blocchi, prima per quanto attiene alla conformità edilizia e poi a quella catastale, fermo restando che già l'entità delle problematiche sin d'ora riscontrate impongono, a parere di chi scrive, oltre che la demolizione anche una pratica in accertamento di conformità per la restante parte, con redazione di nuova planimetria catastale per tutti i blocchi, considerato che l'accatastamento è unico. Pertanto, indipendentemente dall'esito dei seguenti accertamenti l'intero compendio dovrà essere assoggettato a nuova pratica edilizia e nuovo accatastamento (qui incluso anche il tipo di mappa).

CONFORMITA' EDILIZIA – BLOCCO A

La sovrapposizione in figura che segue evidenzia discrepanze significative sia in tema di distribuzione interna, sia in tema di dimensioni dell'intero blocco, con scostamenti oltre le tolleranze di cui al D.L. 69/2024 che, nel caso di specie, sono estese al 4%. Tali difformità, tutte sanabili vista anche la relativamente ampia disponibilità edificatoria in funzione dell'estensione dei suoli aziendali, occorrerà tener conto nella pratica di cui poc'anzi detto ed i cui costi, come già accennato e vistane l'entità, ragionevolmente assorbiranno anche gli oneri attuali.

Figura 112 - Ingombri Blocco A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

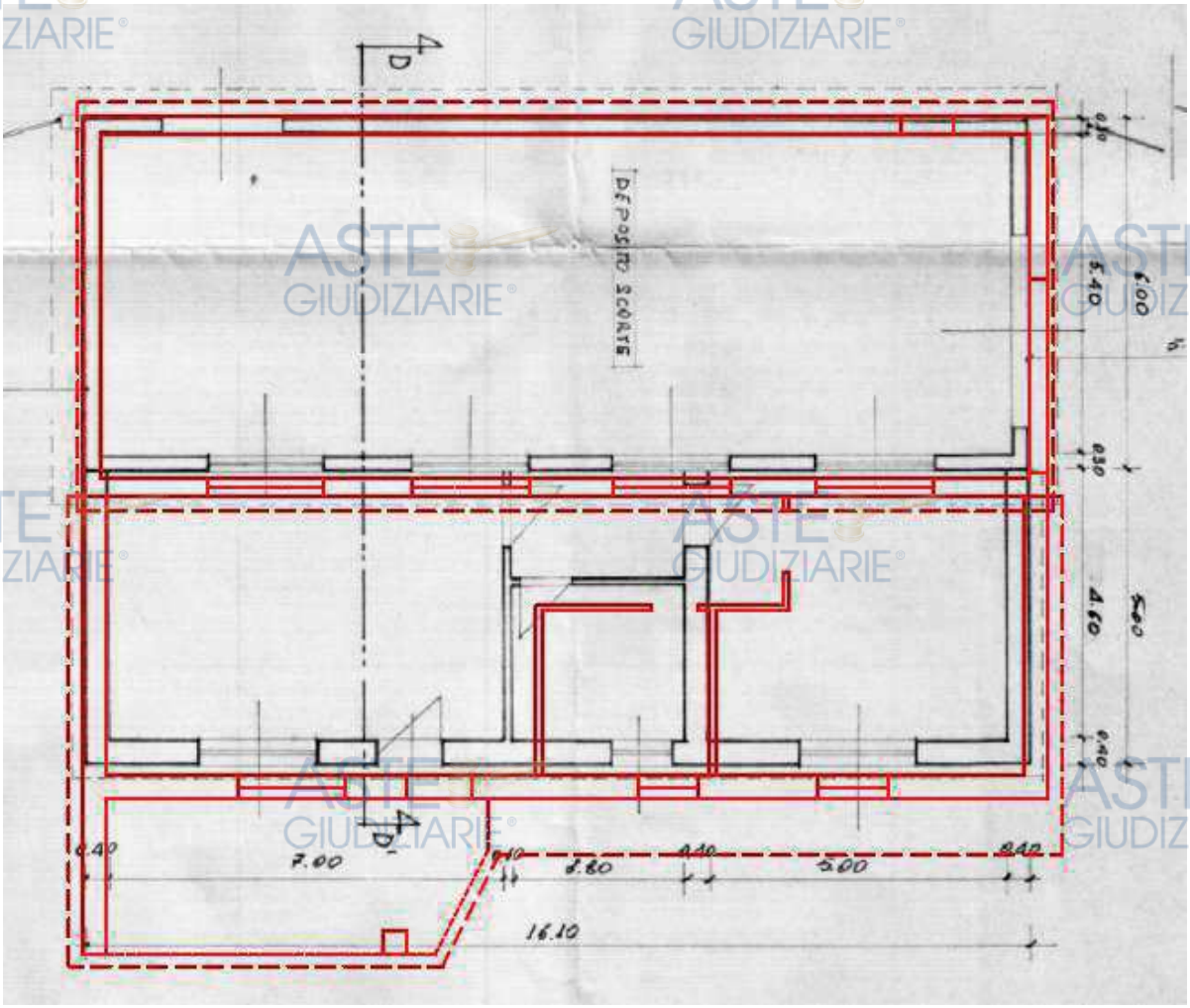


Figura 113 - Sovrapposizione stralcio progetto Blocco A e rilievo. Fuori scala

CONFORMITA' EDILIZIA – BLOCCO B

La sovrapposizione in figura che segue evidenzia la sostanziale rispondenza del singolo fabbricato al suo omologo in progetto, tenuto conto delle tolleranze di cui al D.L. 69/2024 (4% nel caso di specie). Si nota tuttavia che i pilastri sono in cemento armato (coerentemente con i contenuti degli atti depositati presso il competente Genio Civile e allegati) e non in ferro come indicato in progetto.

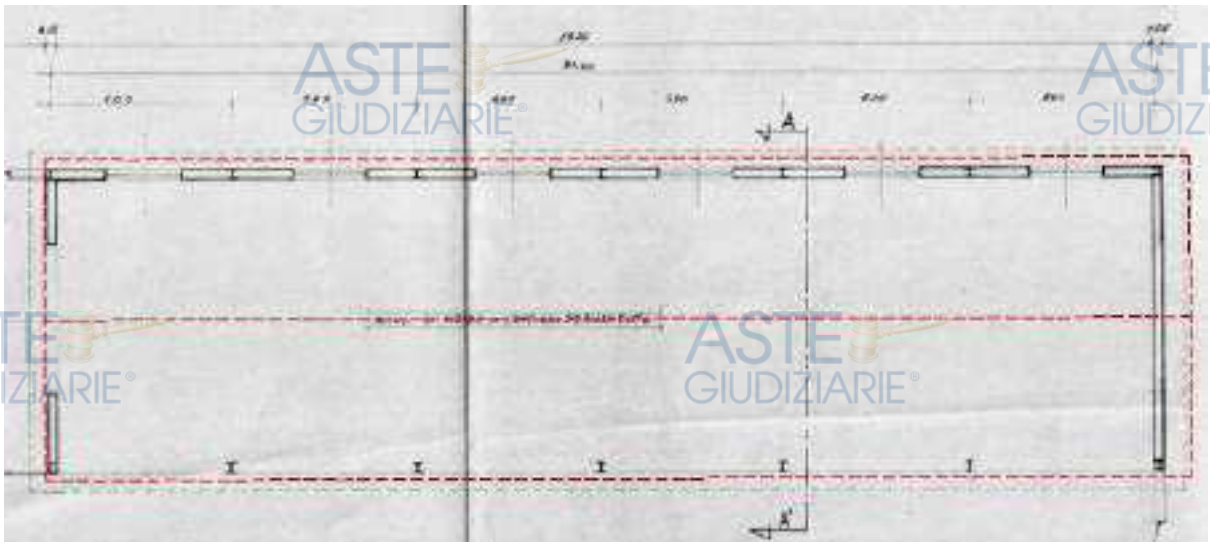


Figura 114 - Sovrapposizione stralcio progetto Blocco B e rilievo. Fuori scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 115 - Ingombri Blocco B

CONFORMITA' EDILIZIA – BLOCCO C

La sovrapposizione in figura che segue evidenzia discrepanze in tema di dimensioni dell'intero blocco, con scostamenti oltre le tolleranze di cui al D.L. 69/2024 che, nel caso di specie, sono estese al 3%. Tali difformità, tutte sanabili vista anche la relativamente ampia disponibilità edificatoria in funzione dell'estensione dei suoli aziendali, occorrerà tener conto nella pratica di cui detto ed i cui costi, come già accennato e vistane l'entità, ragionevolmente assorbiranno anche gli oneri attuali. Si nota altresì che i pilastri sono in cemento armato (coerentemente con i contenuti degli atti depositati presso il competente Genio Civile e allegati) e non in ferro come indicato in progetto. Ancora, si segnala che i Blocchi C e D sono stati realizzati l'uno in luogo dell'altro.

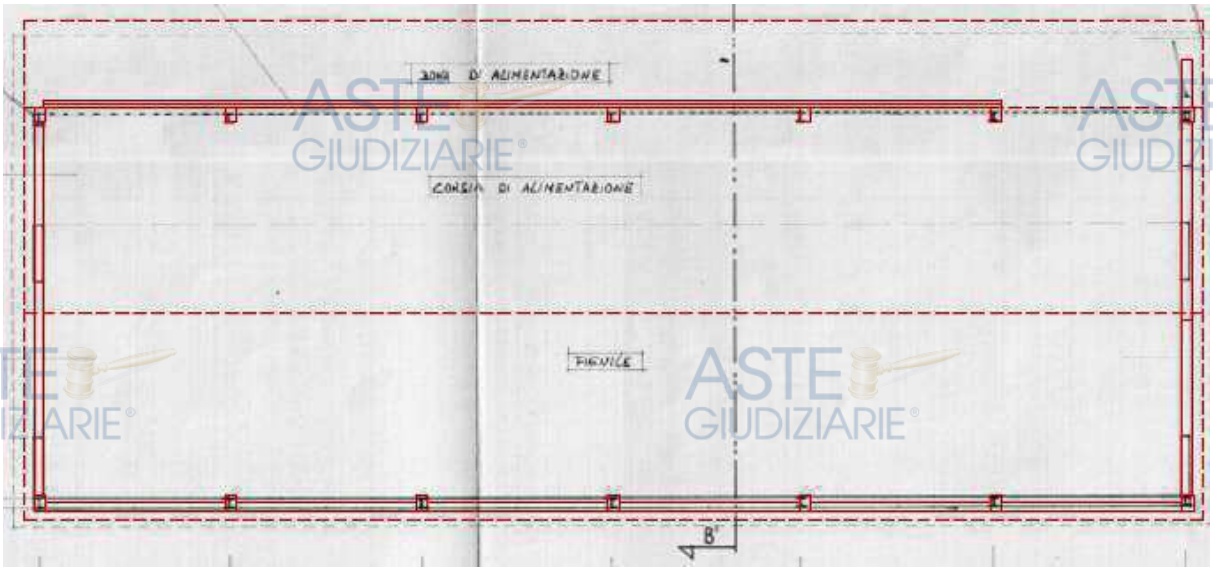


Figura 116 - Sovrapposizione stralcio progetto Blocco C e rilievo. Fuori scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 117 - Ingombri Blocco C

CONFORMITA' EDILIZIA – BLOCCHI D + E

La sovrapposizione in figura che segue evidenzia la sostanziale rispondenza del Blocco D al suo omologo in progetto, tenuto conto delle tolleranze di cui al D.L. 69/2024 (4% nel caso di specie) e ritenendo che le differenze nelle delimitazioni dei box, realizzate mediante elementi divisori non a tutta altezza, non rappresentino una difformità. Si nota tuttavia che i pilastri sono in cemento armato (coerentemente con i contenuti degli atti depositati presso il competente Genio Civile e allegati) e non in ferro come indicato in progetto. Come precedentemente detto, si ricorda che i Blocchi C e D sono stati realizzati l'uno in luogo dell'altro. Il Blocco E è invece del tutto assente in progetto: tale difformità è ritenuta sanabile dallo scrivente per le medesime motivazioni già esposte e con analoghe considerazioni in tema di costi.

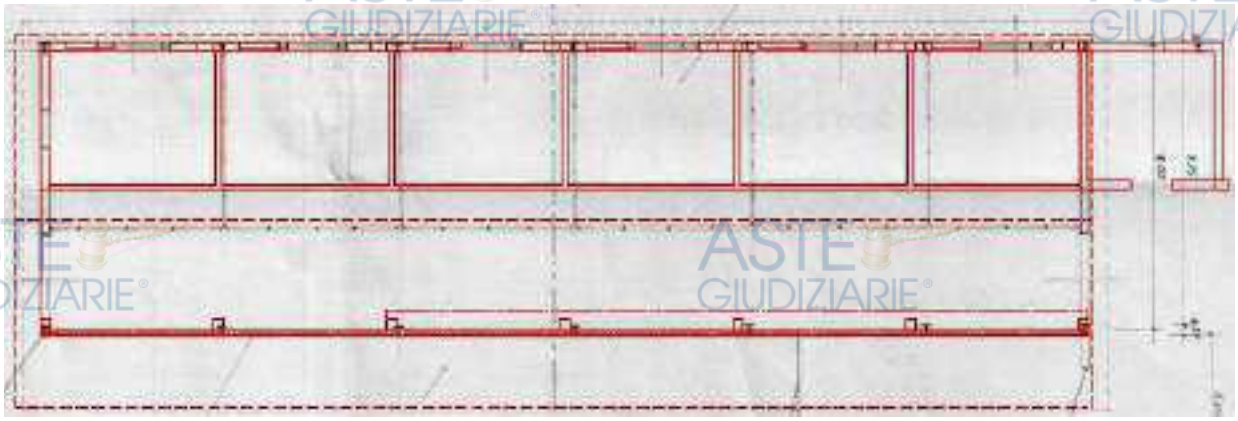


Figura 118 - Sovrapposizione stralcio progetto Blocchi D+E e rilievo. Fuori scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 119 - Ingombri Blocco D

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale esaminata riporta correttamente l'identificazione dei fabbricati e risulta coerente con la titolarità catastale e la destinazione d'uso dichiarata. L'elaborato grafico presenta tuttavia alcune criticità di natura formale e sostanziale: la scala di rappresentazione indicata (1:200) non corrisponde a quella effettiva, stimabile in 1:500; l'orientamento risulta correttamente rappresentato, mentre manca l'indicazione dei confini, elemento previsto dalle istruzioni catastali. Dal confronto con il rilievo eseguito, il CTU rileva inoltre che la planimetria non può essere considerata conforme allo stato di fatto, in quanto il blocco A presenta una diversa articolazione interna rispetto a quanto dichiarato, e per tutti i blocchi (ad eccezione del blocco C) sono state riscontrate incongruenze significative nelle altezze medie dei locali. A supporto delle osservazioni espresse, si allegano gli schemi comparativi tra gli ingombri planimetrici catastali e quelli rilevati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Oristano

Dichiarazione protocollo n. OR0202076 del 28/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santu Lussurgiu

Localita' Palzi Paris — Civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 26
Subalterno:

Compilata da:
Salis Alessandro
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Cagliari — N. 4413

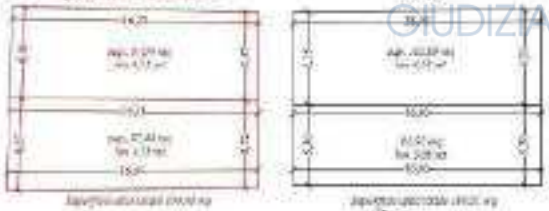
Scheda n. 1 — Scala 1:200

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA RILIEVO
FOGLIO 5 MAPPALE 27
SCALA 1:500

BLOCCO A

Ingombro sup. lorda e altezze medie planimetria catastale

Ingombro sup. lorda e altezze medie rilievo



BLOCCO B

Ingombro sup. lorda e altezze medie planimetria catastale

Ingombro sup. lorda e altezze medie rilievo

BLOCCO C

Ingombro sup. lorda e altezze medie planimetria catastale

Ingombro sup. lorda e altezze medie rilievo

BLOCCHI D ED E

Ingombro sup. lorda e altezze medie planimetria catastale

Ingombro sup. lorda e altezze medie rilievo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2025 - Comune di SANTU LUSSURGIU(I334) - < Foglio 5 - Particella 26 - Subalterno >. - Ulti grafata
LOCALITA' PALZI PARIS Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 7)

La formazione dei lotti è stata effettuata tenendo conto della natura, destinazione e localizzazione dei beni pignorati, nonché delle disposizioni di cui all'art. 577 del Codice di Procedura Civile, all'art. 846 del Codice Civile e alla L. 3 giugno 1940 n. 1078, al fine di garantire la razionale alienazione dei beni e la conservazione della loro funzionalità agricola.

In esito all'analisi, è risultato possibile procedere senza necessità di alcun frazionamento catastale, in quanto i beni risultano già individuati come corpi distinti e autonomamente commerciabili. La suddivisione proposta in tre lotti risponde a criteri di omogeneità tipologica, continuità fisica, destinazione urbanistica e fruibilità economico-produttiva, così come segue:

– Lotto 1: costituito da un corpo agricolo unitario di complessivi mq 250.654 (ha 25,06 circa), comprendente terreni agricoli e fabbricati rurali connessi all'attività zootecnica, siti in località Palzi Paris e Funtana Nughes; accesso diretto da strada provinciale SP20.

C.T. Foglio 5 – Mappale 1 – ha 5.32.80 – Superficie 53.280 mq
Pascolo – 4.098 mq, Pascolo arborato – 49.182 mq. Reddito dom.: € 223,31 – Reddito agrario: € 67,10
C.T. Foglio 5 – Mappale 25 – ha 5.27.19 – Superficie 52.719 mq
Pascolo – 8.166 mq, Pascolo arborato – 44.553 mq. Reddito dom.: € 210,34 – Reddito agrario: € 64,69
C.T. Foglio 8 – Mappale 4 – ha 6.97.60 – Superficie 69.760 mq
Pascolo – 4.817 mq, Seminativo – 64.943 mq. Reddito dom.: € 142,87 – Reddito agrario: € 88,08
C.T. Foglio 8 – Mappale 29 – ha 1.71.70 – Superficie 17.170 mq
Pascolo – 882 mq, Seminativo – 16.288 mq. Reddito dom.: € 34,52 – Reddito agrario: € 21,62
C.T. Foglio 9 – Mappale 5 – ha 3.98.60 – Superficie 39.860 mq
Pascolo – intera superficie. Reddito dominicale: € 39,11 – Reddito agrario: € 26,76
C.T. Foglio 9 – Mappale 6 – ha 1.78.65 – Superficie 17.865 mq
Seminativo – intera superficie. Reddito dominicale: € 36,91 – Reddito agrario: € 23,07
C.F. Foglio 5 – Mappali 26 e 27 - Rendita Euro 2.120,00
Categoria D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

– Lotto 2: costituito da un insieme contiguo di terreni in zona di espansione residenziale (C1) nel Comune di Santu Lussurgiu, località Su Murischeddu, della superficie complessiva di mq 7.617 circa. Si tratta di una parte non edificata di un isolato parzialmente urbanizzato, con destinazione urbanistica residenziale ma aspetto di terreno incolto.

Foglio 62
Mappale 587 – ha 0.04.73 – Superficie 473 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,98 – RA € 0,61
Mappale 588 – ha 0.04.46 – Superficie 446 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,58
Mappale 589 – ha 0.06.78 – Superficie 678 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,40 – RA € 0,88
Mappale 590 – ha 0.09.95 – Superficie 995 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 2,06 – RA € 1,28
Mappale 591 – ha 0.05.44 – Superficie 544 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,12 – RA € 0,70
Mappale 592 – ha 0.05.94 – Superficie 594 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,23 – RA € 0,77
Mappale 593 – ha 0.04.43 – Superficie 443 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,57
Mappale 594 – ha 0.09.04 – Superficie 904 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,87 – RA € 1,17
Mappale 595 – ha 0.06.56 – Superficie 656 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,36 – RA € 0,85
Mappale 596 – ha 0.01.57 – Superficie 157 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,32 – RA € 0,20
Mappale 597 – ha 0.02.09 – Superficie 209 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,43 – RA € 0,27
Mappale 598 – ha 0.03.14 – Superficie 314 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,65 – RA € 0,41
Mappale 599 – ha 0.06.49 – Superficie 649 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,34 – RA € 0,84
Mappale 600 – ha 0.02.04 – Superficie 204 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,42 – RA € 0,26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappale 601 – ha 0.00.69 – Superficie 69 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09
Mappale 602 – ha 0.02.16 – Superficie 216 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,45 – RA € 0,28
Mappale 603 – ha 0.00.66 – Superficie 66 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09

– Lotto 3: costituito da due porzioni distinte di terreno agricolo:

la **Porzione A**, principale, di complessivi mq 166.828, posta in adiacenza al centro abitato lungo il versante sud-orientale, con destinazione agricola (zone E1 ed E2 del P.U.C.);

la **Porzione B**, secondaria, di mq 2.225, classificata a bosco ceduo e posta in località Pradoniscos, circa un chilometro a nord-nordest del paese.

L'unificazione in un unico lotto risponde a criteri di funzionalità estimativa e logica di valorizzazione, poiché la porzione B, di modestissima estensione e difficile accessibilità, non avrebbe senso economico né autonomia di mercato se isolata.

PORZIONE B:
Foglio 54 – Mappale 49 – ha 0.22.25 – Superficie 2.225 mq
Qualità e classe:
Bosco Ceduo di classe 1 – intera superficie
Reddito dominicale: € 2,87 – Reddito agrario: € 0,80

PORZIONE A:
Foglio 61 – Mappale 298 – ha 4.15.03 – Superficie 41.503 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 2 – 32.254 mq
Pascolo arborato classe 3 – 9.249 mq
Reddito dominicale: € 45,98 – Reddito agrario: € 28,35
Foglio 62 – Mappale 275 – ha 3.79.95 – Superficie 37.995 mq
Qualità e classe:
Uliveto classe 2 – 409 mq
Pascolo classe 1 – 14.155 mq
Pascolo arborato classe 2 – 23.431 mq
Reddito dominicale: € 88,74 – Reddito agrario: € 36,58
Foglio 62 – Mappale 276 – ha 2.62.65 – Superficie 26.265 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 1 – 19.595 mq
Pascolo arborato classe 2 – 6.670 mq
Reddito dominicale: € 52,64 – Reddito agrario: € 23,75
Foglio 73 – Mappale 5 – ha 1.83.90 – Superficie 18.390 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 47,49 – RA € 18,05
Foglio 73 – Mappale 6 – ha 2.05.65 – Superficie 20.565 mq
Qualità e classe:
Pascolo arborato classe 2 – 19.000 mq
Seminativo classe 3 – 1.565 mq
RD € 51,08 – RA € 19,93
Foglio 73 – Mappale 8 – ha 2.21.10 – Superficie 22.110 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 57,09 – RA € 21,70

I tre lotti risultano pertanto autonomi e coerenti sotto il profilo agricolo, catastale e urbanistico, ciascuno dotato di propria consistenza e identità commerciale. Non si è resa necessaria alcuna attività di frazionamento o ridefinizione dei confini, non essendovi compenetrazioni tra le particelle né porzioni comuni da separare. I beni erano infatti già opportunamente individuati e descritti nei rispettivi identificativi catastali, tali da consentirne la vendita autonoma o cumulata senza necessità di ulteriori operazioni tecniche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 8)

I beni oggetto di pignoramento non risultano pignorati pro quota, ma per intero in capo al debitore esecutato. Non sussistono, pertanto, situazioni di comproprietà che rendano necessaria la verifica di divisibilità materiale tra contitolari né la formazione di quote e conguagli ai sensi dell'art. 720 c.c. o di altra disposizione analoga.
In ogni caso, l'insieme dei beni è stato esaminato anche sotto il profilo della divisibilità in natura, secondo i criteri di cui all'art. 846 c.c. e alla L. 3 giugno 1940 n. 1078, verificando la possibilità di una razionale suddivisione dei fondi.
Dalla verifica è emerso che i beni sono già strutturati come corpi autonomi, funzionalmente e fisicamente separati, ciascuno idoneo a costituire un lotto indipendente. Non si è pertanto resa necessaria la formazione di ulteriori frazionamenti o la ridefinizione di nuovi confini, non sussistendo porzioni indivisibili o in comunione forzosa.
La formazione dei tre lotti (Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3) è avvenuta in conformità ai principi di omogeneità, destinazione e autonomia funzionale previsti dall'art. 577 c.p.c., con l'obiettivo di garantire la migliore alienabilità dei beni e di preservarne la unitarietà economica e agricola. Ciascun lotto è stato quindi stimato come bene interamente autonomo, senza necessità di conguagli in denaro né di ulteriori operazioni di divisione o frazionamento catastale.
In conclusione, non ricorrono le condizioni di indivisibilità di cui all'art. 846 c.c., poiché la separazione in lotti omogenei è già stata attuata in modo razionale e senza pregiudizio per la consistenza o la destinazione dei beni.
I beni sono dunque pignorati e stimati per l'intero, e non si è resa necessaria alcuna divisione in natura né la redazione di tipi di frazionamento da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO 9)

In occasione del sopralluogo e dell'avvio delle operazioni peritali avvenuto in data 10 luglio 2025, il debitore esecutato ha dichiarato a verbale che tutti i beni pignorati risultano liberi, precisando che non vi risiedono né egli stesso né componenti del suo nucleo familiare, né sussistono forme di detenzione o di godimento da parte di terzi.
Le verifiche svolte in sede di sopralluogo hanno confermato quanto dichiarato:
– i fabbricati rurali compresi nel Lotto 1 (categoria D/10) risultano in disuso e privi di occupanti, non adibiti a residenza ma a pregresse funzioni zootecniche;
– i terreni agricoli e i terreni edificabili (Lotti 1, 2 e 3) risultano non coltivati e non condotti da terzi, senza evidenze di utilizzo o di occupazione materiale;
– non sono emersi contratti di locazione, comodato o altro titolo di detenzione registrato presso l'Ufficio del Registro, a seguito di specifica istanza di accesso come da allegati.
Non risultano dunque titoli opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art. 2923 c.c., né rapporti di locazione aventi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
Non sussistono giudizi pendenti per rilascio o questioni di occupazione.
Pertanto, si può affermare che i beni pignorati sono liberi.

QUESITO 10)

Non sussiste il caso.

QUESITO 11)

Dall'esame della documentazione acquisita presso gli uffici comunali e catastali, nonché dalla verifica della documentazione ipotecaria e degli atti trascritti, risultano i seguenti vincoli e oneri incidenti sui beni oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 1
Su una limitata porzione del foglio 9, mappale 6 (circa 200 mq nell'estremo settore meridionale) e su parte del foglio 8, mappale 4 (circa 7.500 mq, sempre nel settore meridionale), ricade il vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, relativo alla fascia di rispetto di 150 metri dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi del R.D. 1775/1933 (Riu Siddo). Tale vincolo comporta la necessità di autorizzazione paesaggistica preventiva per eventuali interventi edilizi o modifiche permanenti del suolo. Non sussistono altri vincoli di natura storico-artistica o culturale. Non sono presenti servitù pubbliche o demaniali, né risultano censi, livelli o usi civici. Non si rilevano oneri condominiali o spese di gestione, trattandosi di beni agricoli isolati e privi di parti comuni.
È inoltre presente una servitù di elettrodotto (ved. allegati) a favore dell'ENEL S.p.A., trascritta in data 22 giugno 1994, insistente sui terreni al foglio 8, mappale 4 e foglio 9, mappale 5, relativa al passaggio di linea elettrica rurale a 15 kV, con fascia di rispetto di circa 7 metri di larghezza per una percorrenza di circa 335 metri.

Lotto 2
L'intero lotto, costituito da particelle site in località *Su Murischeddu* (foglio 62, mappali 587–603), è interessato da vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 3267/1923, che prescrive limitazioni all'uso del suolo e richiede autorizzazione per movimenti di terreno, tagli e sistemazioni agrarie. Il lotto ricade inoltre in area urbanizzata oggetto di Piano di Lottizzazione in zona C1 e risulta gravato dall'allegata convenzione urbanistica stipulata in data 15 aprile 1982 tra il Comune di Santu Lussurgiu e i proprietari originari, per la disciplina delle obbligazioni e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La convenzione, tuttora efficace nei suoi effetti urbanistici e di pianificazione, regola gli impegni relativi alle opere di urbanizzazione e alle modalità di edificazione dell'area, e deve pertanto essere tenuta in considerazione ai fini della valutazione del bene. Non risultano vincoli paesaggistici o servitù pubbliche. Non vi sono oneri condominiali o spese di gestione.

Lotto 3
Su tutti i terreni della porzione A (foglio 61, mappale 298; foglio 62, mappali 275 e 276; foglio 73, mappali 5, 6 e 8), ad eccezione quindi del mappale 49 del foglio 54, sussiste vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 3267/1923.
Grava inoltre vincolo di destinazione agricola e di indivisibilità istituito con atto (allegato) del 24 novembre 1987 e trascritto in data 26 novembre 1987, a favore della Regione Autonoma della Sardegna, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 23 novembre 1979, n. 60. Tale vincolo riguarda i seguenti immobili:
- foglio 73, mappale 6;
- foglio 62, mappali 275 e 276;
- foglio 5, mappali 1 e 2 (oggi mappali 25, 26 e 27);
- foglio 9, mappali 5 e 6;
- foglio 8, mappale 29.

Il vincolo impone la destinazione agricola dei terreni e ne vieta la frammentazione, in coerenza con le finalità del credito agrario agevolato.

Per tutti i lotti:
– Non risultano vincoli di inalienabilità di origine storica o artistica, né vincoli alberghieri o condominiali.
– Non vi sono diritti demaniali, censi, livelli o usi civici e non emergono dunque oneri di affrancazione o riscatto.
– Non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione né spese straordinarie deliberate o in corso.
– Non risultano procedimenti giudiziari pendenti aventi ad oggetto i beni pignorati.

QUESITO 12)

Scelta del metodo e impostazione estimativa
L'intero impianto valutativo adottato nella presente perizia è stato sviluppato nel rispetto dei principi e delle procedure contenute nelle Linee Guida per la Valutazione degli Immobili (edizione 2024), che costituiscono oggi il principale riferimento tecnico nazionale in materia estimativa, in coerenza con gli standard europei ed internazionali (EVS, IVS e RICS). Le Linee Guida promuovono un approccio metodologico fondato su trasparenza,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coerenza logica e tracciabilità del processo estimativo, principi che sono stati puntualmente rispettati nel percorso di analisi seguito.
In particolare, si è fatto riferimento al criterio del Valore di Mercato (Market Value), inteso come il più probabile prezzo di scambio fra soggetti consapevoli e non condizionati, e si è scelto di adottare il metodo del confronto di mercato, ritenuto dalle stesse Linee Guida il più diretto e affidabile nei casi in cui esista un numero sufficiente di dati transattivi omogenei e verificabili. Il procedimento è stato sviluppato seguendo la logica dell'analisi comparativa con aggiustamenti, prevedendo la raccolta, la verifica e la normalizzazione dei dati di mercato, la ricostruzione analitica dei valori unitari e la successiva applicazione di correttivi qualitativi per tenere conto delle specifiche caratteristiche dei beni stimati.
La scelta metodologica risulta pertanto perfettamente coerente con le LGVI, che individuano nella comparazione diretta lo strumento più idoneo alla determinazione del valore di mercato nei contesti in cui il comportamento degli operatori possa essere documentato attraverso transazioni recenti e comparabili. L'adozione di un approccio fondato su evidenze reali di mercato, integrato da una analisi razionale e ripetibile, consente di assicurare la conformità della presente stima ai requisiti di oggettività, verificabilità e chiarezza richiesti dalla normativa tecnica e dalle buone prassi estimative riconosciute a livello nazionale ed europeo.

LOTTI 1 e 3

I lotti ricadono primariamente in zona agricola E2 (zona agricola) e, in modo minoritario (parte del Lotto 3), in zona E1 (zona agricola di salvaguardia) secondo i certificati di destinazione urbanistica, e comprendono terreni a seminativo e pascolo, con la presenza, nel lotto 1, di fabbricati funzionali all'attività agricola e zootecnica.
Nel panorama estimativo esistono diversi metodi riconosciuti per la determinazione del valore di mercato: fra questi, oltre al metodo diretto comparativo, si possono ricordare la capitalizzazione dei redditi, il metodo dei costi e, in taluni casi, il metodo sintetico a valori parametrici. Ciascun metodo trova applicazione in relazione alla disponibilità e qualità delle informazioni di mercato, alla destinazione d'uso dei beni e al grado di omogeneità con i dati comparativi.
Nel presente caso, come accennato in precedenza, la scelta del metodo diretto comparativo risulta la più appropriata per varie ragioni. Innanzitutto, nel territorio comunale di Santu Lussurgiu sono state individuate cinque compravendite relativamente recenti e certamente attendibili (oltre alle ulteriori scartate, delle quali si dirà in seguito), aventi per oggetto aziende agricole con caratteristiche del tutto simili ai beni da stimare: terreni a seminativo e pascolo, dotazioni fabbricative rurali, contesto territoriale e destinazione urbanistica coincidenti. Il ricorso al confronto diretto con dati di mercato effettivi consente di ancorare la valutazione a valori reali, osservati, e quindi di ottenere un risultato che rifletta il comportamento del mercato locale.
Sono state invece escluse, per coerenza metodologica, altre modalità di stima. Il metodo reddituale, pur teoricamente applicabile ai fondi agricoli, richiederebbe la conoscenza puntuale dei redditi fondiari netti e di un saggio di capitalizzazione rappresentativo, dati oggi di difficile reperimento per aziende agricole come quelle in esame. In assenza di un reddito certo e stabile, la scelta del saggio di capitalizzazione risulta inevitabilmente discrezionale, con la conseguenza che anche variazioni minime del parametro possono generare differenze rilevanti nel risultato finale, compromettendo la solidità della stima.
Il metodo dei costi non si presta alla valutazione di terreni agricoli, i cui valori non derivano da costi di produzione o ricostruzione, bensì dal mercato, e potrebbe anzi fornire stime distorte, specialmente per fabbricati ad uso agricolo non recenti.
In sintesi, la stima comparativa è l'unica che, disponendo di evidenze dirette di mercato, consente di stimare il valore in modo oggettivo, trasparente e coerente con il comportamento effettivo degli operatori.

La procedura seguita si è articolata in due fasi principali. Nella prima, si è proceduto alla determinazione dei valori unitari delle diverse componenti (terreni a seminativo, terreni a pascolo e fabbricati ad uso agricolo) attraverso l'analisi e lo scorporo analitico dei prezzi complessivi delle tre compravendite di riferimento (allegate).
NOTA: Le evidenze statistiche regionali e locali indicano per la Sardegna una fase di stabilità o moderato incremento dei valori delle terre agricole tra il 2020 e oggi. In assenza di elementi che indichino nel nostro specifico ambito territoriale un aumento significativo, si è ritenuto prudente assumere il valore unitario derivato dai comparabili come ancora rappresentativo del mercato attuale. In allegati si riporta l'elencazione dei dati OMI dal 2020 ad oggi, letteralmente invariati.
Nel corso dell'istruttoria sono stati reperiti numerosi atti aggiuntivi, tutti allegati in appendice per completezza documentale. Tali comparabili non sono stati utilizzati in quanto esprimono valori unitari a ettaro sensibilmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inferiori ai minimi CREA per seminativi e pascoli dell'area, segnalando condizioni particolari non trasferibili (compagini colturali spurie, quote di uliveto/bosco sovra-rappresentate nel prezzo, situazioni di urgenza, morfologie e accessi penalizzanti oltre soglia, micro-mercati residuali od altro). La loro inclusione avrebbe inquinato la stima con bias ribassisti non rappresentativi del più probabile valore di mercato, tradendo lo scopo di verità della relazione. In sintesi: i comparabili selezionati sono il termine di paragone perfetto per scala, contesto, mix tra qualità dei terreni e presenza o meno di fabbricati.

Comparabile 1 (rif. Lotto 1): *Atto di compravendita del 29/10/2020 a rogito Notaio Gianni Fancello in Macomer, Rep. 16462, Racc. 12526, Trascritto a Nuoro il 16/11/2020 ai nn. 10071 RG e 8063 RP, avente ad oggetto un'azienda agricola in località Mura Zonca in agro di Borore (vicino al Lotto 1), composta da 655.117 mq di terreno (di cui 407.226 seminativo e 247.891 pascolo) con fabbricati (710 mq di fabbricati ad uso agricolo). Prezzo totale compravendita € 561.000*
Comparabile 6 (rif. Lotto 1): *Atto di compravendita del 19/05/2023 a rogito Notaio Gianni Fancello in Macomer, Rep. 20718, Racc. 16004, Trascritto a Oristano il 25/05/2023 ai nn. 3346 RG e 2550 RP, avente ad oggetto un appezzamento di terreno agricolo in località Alisones in agro di Santu Lussurgiu, composta da 60.618 mq di terreno (di cui 13.036 seminativo e 47.582 pascolo). Prezzo totale compravendita € 48.000*

Comparabile 2 (rif. Lotto 3): *Atto di compravendita del 19/10/2020 a rogito Notaio Paolo Tardiola in Cagliari, Rep. 47090, Racc. 27436, Trascritto a Oristano il 22/10/2020 ai nn. 5442 RG e 4279 RP, avente ad oggetto un'azienda agricola in località Lughentinas e Su Fidighe in agro di Santu Lussurgiu, composta da 233.619 mq di terreno (tutti a pascolo) con fabbricati (260 mq di fabbricati ad uso agricolo). Prezzo totale compravendita € 160.000*
Comparabile 3 (rif. Lotto 3): *Atto di compravendita del 09/08/2022 a rogito Notaio Gianni Fancello in Macomer, Rep. 19533, Racc. 15009, Trascritto a Oristano il 30/08/2022 ai nn. 5187 RG e 4198 RP, avente ad oggetto un'azienda agricola in località Tanca Sa Serra e Mariane in agro di Santu Lussurgiu, composta da 224.530 mq di terreno (tutti a pascolo) con fabbricati (378 mq di fabbricati ad uso agricolo). Prezzo totale compravendita € 180.200*
Comparabile 4 (rif. Lotto 3): *Atto di compravendita del 12/01/2024 a rogito Notaio Sergio Pinna in Oristano, Rep. 16506, Racc. 10275, Trascritto a Oristano il 19/01/2024 ai nn. 455 RG e 409 RP, avente ad oggetto un appezzamento di terreno agricolo in località Banzos in agro di Santu Lussurgiu, composta da 38.225 mq di terreno (di cui 28.225 seminativo e 10.000 pascolo). Prezzo totale compravendita € 20.000*

Con riferimento al Comparabile 6, corre l'obbligo di precisare che è opportunamente normalizzato per altitudine: in questo modo fornisce il secondo ancoraggio indipendente e coerente per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto 1 insieme al Comparabile 1. La coppia garantisce robustezza metodologica e trasparenza dei passaggi. Tra i due termini di confronto prescelti si registra una differenza altimetrica di circa 172 metri, misurata fra le quote medie dei rispettivi centri aziendali: il Comparabile 1 si colloca in località Mura Zonca (agro di Borore), a quota prossima ai 720 m s.l.m., mentre il Comparabile 6, sito in località Alisones (agro di Santu Lussurgiu), si trova intorno ai 550 m s.l.m. (la distanza in linea d'aria è in realtà relativamente ridotta e simile a quella del comparabile 1, vale a dire circa 3,25 km). Questa variazione altimetrica, apparentemente modesta in termini assoluti, risulta in realtà significativa sotto il profilo agro-silvo-pastorale e microclimatico, poiché rappresenta il passaggio dalla fascia collinare temperata a quella montana interna, caratterizzata da un microclima più rigido e da condizioni di coltivazione e pascolamento più limitanti.
Nelle aree montane del Montiferru, a partire dai 600 metri di quota, la stagione vegetativa risulta mediamente più breve di circa 20–25 giorni rispetto alle fasce collinari inferiori. Le temperature medie annue si riducono sensibilmente, con maggior frequenza di gelate tardive, innevamenti occasionali e ritardi nel risveglio vegetativo. Questi fattori si riflettono in una minore produttività media delle superfici seminative e pascolive di alta quota, dovuta non tanto alla qualità intrinseca dei suoli, quanto alle limitazioni climatiche che ne riducono l'effettiva resa annua e la finestra di lavorabilità.
Le stime di variazione altimetrica adottate sono state desunte dalle tabelle CREA relative alla regione agraria di riferimento: è stata stabilita una riduzione media di valore pari a € 1.050/ha ogni 100 metri di quota per i terreni a seminativo e € 1.016,67/ha ogni 100 metri per i terreni a pascolo. Applicando tali coefficienti correttivi alla differenza di 172 metri, si ottiene una penalità altimetrica complessiva di € 10.674,83 sul prezzo complessivo del comparabile 6. In tal modo, il valore del comparabile collinare è stato normalizzato alle condizioni pedoclimatiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del comparabile montano (e dunque del Lotto 1), rendendo i due dati perfettamente confrontabili e matematicamente compatibili all'interno del sistema di equazioni utilizzato, come vedremo nel seguito.
Dal punto di vista agronomico, la correzione è giustificata anche dal diverso regime idrico e di umidità del suolo: le quote più elevate mantengono livelli di saturazione idrica maggiori nei mesi invernali e primaverili, con difficoltà di accesso ai mezzi meccanici e maggiore incidenza di ruscellamenti e compattamenti. Sul piano pastorale, inoltre, le superfici montane presentano una componente legnosa più accentuata (presenza di leccio, sughera, olivastro), che riduce parzialmente la superficie utile al pascolamento diretto, pur migliorando l'ombreggiamento estivo. Nel complesso, è verosimile attendersi che la resa produttiva reale dei terreni di alta quota risulti inferiore rispetto a quella delle aree collinari inferiori. La normalizzazione altimetrica adottata consente quindi di correggere il dato economico del comparabile 6 in modo oggettivo, riflettendo fedelmente le differenze microclimatiche e pedologiche fra i due ambiti. Ciò garantisce che il confronto fra i valori risulti scientificamente fondato e coerente con le reali condizioni del Lotto 1, situato in un contesto di alta collina/montagna interna dove le limitazioni climatiche e morfologiche incidono sensibilmente sulle dinamiche del mercato fondiario.

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)	Superficie (ettari)
SARDEGNA	ORISTANO	Collina interna	Seminativi e ortofloricole	8,3	4,9	21,0	22 610
SARDEGNA	ORISTANO	Collina interna	Prati permanenti e pascoli	5,9	3,0	7,3	56 369
SARDEGNA	ORISTANO	Pianura	Seminativi e ortofloricole	18,0	11,2	24,6	43 176
SARDEGNA	ORISTANO	Pianura	Prati permanenti e pascoli	9,5	9,1	10,5	21 433

Figura 120 - Dati CREA 2024 (differenza tra collina e pianura)

Ai fini della normalizzazione altimetrica del Comparabile 6, si sono assunti i valori minimi per ettaro CREA come parametro di riferimento. La scelta deriva da tre motivazioni principali:

- *rappresentano la fascia di mercato effettivamente operante nelle aree interne del Montiferru, dove i terreni sono mediamente marginali e condotti in forma estensiva;*
- *risultano coerenti con la tipologia dei beni stimati (seminativi e pascoli montani non irrigui), per i quali l'uso dei valori medi o massimi CREA porterebbe a sovrastime non realistiche;*
- *rispondono a un criterio di prudenza estimativa, conforme alle buone prassi tecniche e alla finalità cautelare della stima giudiziaria.*

L'impiego dei valori minimi CREA consente quindi di rappresentare in modo oggettivo e prudente l'effetto della differenza altimetrica, garantendo la piena congruità comparativa tra i due termini di raffronto.

Si pone ora il problema di scorporare, all'interno di ogni atto, i valori unitari di fabbricati, terreni a seminativo e terreni a pascolo. Le compravendite, infatti, riportano un prezzo unico "in cumulo", comprensivo del valore dei terreni (indipendentemente dalla loro qualità) e, appunto, dei fabbricati. Per poter utilizzare questi dati ai fini della stima specifica, sia per quanto attiene al lotto 1 che al lotto 3 (privo di fabbricati), si è reso necessario separare le singole componenti di valore.
Ai fini della presente stima si è operata una selezione rigorosa dei termini di raffronto, tenendo conto della reale omogeneità territoriale, altimetrica e funzionale dei beni.

Per il Lotto 1 sono stati adottati esclusivamente il Comparabile 1 (azienda agricola in area montana prossima a San Leonardo, con mix seminativo/pascolo e presenza di fabbricati) e il Comparabile 6 (appezzamento agricolo nello stesso bacino di mercato, ma in fascia collinare), che è stato normalizzato altimetricamente, come precedentemente descritto, per renderlo pienamente confrontabile con il contesto montano del Lotto 1.

Per il Lotto 3, invece, i comparabili pertinenti sono il Comparabile 2, il Comparabile 3 e il Comparabile 4, riferiti a terreni con e senza fabbricati e ancor più generalmente coerenti con le caratteristiche e l'ubicazione del Lotto 3. La scelta di separare i due insiemi di comparabili discende dal fatto che Lotto 1 e Lotto 3 insistono su aree tra loro distanti e microclimaticamente differenti, con diversa morfologia, altitudine e appetibilità agronomica; di conseguenza, l'uso promiscuo degli stessi riferimenti avrebbe introdotto distorsioni. Per tali motivi, la determinazione dei valori unitari di mercato sarà trattata separatamente: da un lato il Lotto 1 (con i soli comparabili 1 e 6, dopo normalizzazione), dall'altro il Lotto 3 (con i soli comparabili 2, 3 e 4), assicurando coerenza interna e piena tracciabilità metodologica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo dei valori unitari di mercato per il Lotto 1

Impostazione e dati di base

Per il Lotto 1 utilizziamo esclusivamente due atti notarili omogenei e verificati:

- *Comparabile 1 (Mura Zonca, area montana prossima a San Leonardo), con 655.117 mq di terreni (407.226 mq S; 247.891 mq P) e 710 mq di fabbricati agricoli. Prezzo complessivo € 561.000.*
- *Comparabile 6 (Alisones, fascia collinare dello stesso bacino di mercato), con 60.618 mq di terreni (13.036 mq S; 47.582 mq P). Prezzo € 48.000.*

Valore dei fabbricati (valore fisso).

Nel territorio rurale di Santu Lussurgiu il valore dei fabbricati agricoli si può assumere costante e, ai fini operativi, fissiamo € 200/mq. La scelta è coerente con i valori OMI per tipologie simili, con i riferimenti di cui all'atto pubblico di compravendita del comparabile 3, che conferma la stessa fascia, e con le indagini locali. Ne discende che, per scorporare correttamente il terreno dal Comparabile 1, imputiamo ai fabbricati:

710 mq × € 200/mq = € 142.000.

Valore dei terreni

Possiamo ora determinare il prezzo del solo terreno di cui al Comp.1:

€ 561.000 − € 142.000 = € 419.000

E, dunque, scrivere il medesimo comparabile sotto forma di equazione con due incognite:

Eq. A: 407.226·S + 247.891·P = 419.000

Dove S indica il Seminativo e P il Pascolo.

Normalizzazione altimetrica del Comparabile 6

Il Comp.6 è a quota inferiore di circa 172 m rispetto al Lotto 1 (San Leonardo). Per rendere i due dati confrontabili si applica la penalità altimetrica desunta da CREA:

- *Seminativo: −€ 1.050/ha/100 m*
- *Pascolo: −€ 1.016,67/ha/100 m*

Superfici Comp.6: S = 1,3036 ha, P = 4,7582 ha

Penalità totale = (1,3036×1.050 + 4,7582×1.016,67) × 1,72 ≈ € 10.674,83

Prezzo normalizzato Comp.6 = € 48.000 − € 10.674,83 = € 37.325,17

Anche in questo caso possiamo scrivere il comparabile sotto forma di equazione:

Eq. B: 13.036·S + 47.582·P = 37.325,17

Risoluzione del sistema

Sistema in **S** (seminativo €/mq) e **P** (pascolo €/mq):

$$\begin{cases} 407.226 \cdot S + 247.891 \cdot P = 419.000 \\ 13.036 \cdot S + 47.582 \cdot P = 37.325,17 \end{cases}$$

Soluzione analitica:

S = € 0,6618/mq ovvero **€ 6.618/ha**
P = € 0,6031/mq ovvero **€ 6.031/ha**

Le due equazioni tornano con scarti solo millesimali (arrotondamenti). Il risultato è coerente internamente (S > P), e coerente esternamente con i corridoi di letteratura e con il comportamento del mercato locale in alta collina/montagna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota sui fabbricati del Lotto 1

I fabbricati del Lotto 1 saranno valutati a parte sulla superficie commerciale (D.P.R. 138/1998) con € 200/mq come valore unitario di riferimento (in linea OMI e atti). Le parti da demolire non entrano in superficie commerciale e generano deduzione pari al costo integrale di demolizione e smaltimento già quantificato, mentre sarà valutata invece l'area di sedime dei fabbricati non conformi nella misura del 10% con il valore dei fabbricati stessi, coerentemente con il concetto di omogeneizzazione della superficie esterna di pertinenza e al pari di quanto sarà fatto per il paddock.

Esito valori unitari base del Lotto 1

Seminativo: € 6.618/ha (0,6618 €/mq)
Pascolo: € 6.031/ha (0,6031 €/mq)
Fabbricati: € 200/mq

Questi valori costituiranno la base su cui applicare, in chiusura, i coefficienti di differenziazione (fertilità, giacitura, accessibilità, forma/dimensione, ubicazione, vincoli) specifici del Lotto 1, così da riflettere puntualmente le sue caratteristiche fisiche e funzionali senza alterare la solidità dell'ancoraggio ai due atti selezionati.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: ORISTANO
Comune: SANTU LUSSURGIU
Fascia/zona: Extraurbana/AGRO
Codice zona: R1
Microzona: 1
Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	110	160	L	,6	,8	L
Laboratori	Normale	180	270	L	,7	1	L

Figura 121 - Valori OMI disponibili per fabbricati in agro di Santu Lussurgiu

I valori unitari determinati per il Lotto 1 presentano coerente congruenza sotto diversi profili tecnico-estimatori:

- **Conformità con le evidenze di mercato locale**: i valori ricadono all'interno dei corridoi indicati dalle pubblicazioni del CREA e da listini fondiari regionali, che segnalano in Sardegna fasce di fondo per terreni agricoli da circa € 3.000-7.000/ha (pascolo) e € 5.000-10.000/ha (seminativo) nelle aree interne.
- **Ragionevolezza agronomica**: la differenza fra seminativo e pascolo è moderata e coerente con la maggiore produttività attesa del seminativo, senza ricorrere a gap artificiosi; al contempo il valore dei fabbricati, fissato a € 200/m², è allineato al range operativo OMI per tipologie rurali e confermato dai comparabili utilizzati.
- **Adeguata selezione e normalizzazione dei comparabili**: l'uso esclusivo del Comparabile 1 e del Comparabile 6 (quest'ultimo opportunamente normalizzato per altitudine) garantisce che i termini di confronto siano omogenei per contesto geografico e agronomico, e riduce al minimo l'effetto di dati anomali.
- **Trasparenza del procedimento**: ogni passo (dallo scorporo fabbricati, alla normalizzazione altimetrica, alla risoluzione del sistema di equazioni) è tracciato e motivato, in linea con i principi di oggettività, ripetibilità e verificabilità richiesti dalle Linee Guida nazionali.

In sintesi, i valori così determinati risultano tecnicamente fondati, confrontabili con le fonti ufficiali e adeguatamente calibrati alle specifiche condizioni del lotto; ciò conferisce alla stima una solidità metodologica e una credibilità elevata per uso peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il blocco A, realizzato in muratura tradizionale, si distingue tipologicamente dagli altri fabbricati del compendio, che sono in prevalenza strutture leggere a uso zootecnico. Tuttavia, lo stato di conservazione del manufatto è piuttosto carente: l'edificio è privo di impianti e serramenti funzionali, presenta diffusi segni di degrado e non dispone di caratteristiche assimilabili a quelle di un fabbricato residenziale.
Per tali motivi, pur trattandosi di costruzione in muratura, si è ritenuto congruo e prudente mantenere per il blocco A lo stesso valore unitario di € 200/mq applicato agli altri corpi edilizi agricoli. Tale valore, oltre a riflettere adeguatamente le condizioni d'uso e manutentive effettive, risulta pienamente coerente con le quotazioni OMI per fabbricati rurali nel territorio di Santu Lussurgiu e, anzi, inferiore ai valori minimi rilevati per immobili residenziali degradati.

Nel lotto 1, il sopralluogo ha confermato la corrispondenza tra le qualità colturali indicate in visura catastale e lo stato reale dei terreni; pertanto i calcoli estimativi verranno condotti sulla base di tali dati, distinguendo le porzioni di seminativo e pascolo secondo la consistenza documentale. La seconda fase del procedimento consisterà nell'applicazione di coefficienti correttivi (o di ragguaglio), in modo da adattare i valori medi sopra determinati alle specifiche caratteristiche qualitative e morfologiche dei lotti in esame. Tale passaggio è previsto dalla metodologia comparativa, che richiede di considerare gli elementi che possono influire sul valore unitario, quali conformazione, pendenza, accessibilità e vincoli d'uso.

Coefficienti di ragguaglio

In sede applicativa saranno pertanto introdotti coefficienti di natura qualitativa, atti a modulare i valori unitari di base in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni. I principali parametri considerati saranno i seguenti:

- **Fertilità del suolo:** misura la produttività agronomica; terreni mediamente fertili mantengono un valore prossimo all'unità, mentre terreni poveri o pietrosi potranno essere oggetto di riduzioni.
- **Giacitura:** incide sulla lavorabilità e sull'impiego di mezzi meccanici; una pendenza accentuata comporta un modesto deprezzamento rispetto a terreni pianeggianti.
- **Accessibilità:** rappresenta la facilità di accesso con mezzi agricoli; l'assenza di accesso diretto o la presenza di servitù interpoderali può comportare una lieve penalizzazione.
- **Forma e dimensione del fondo:** un lotto regolare e di ampiezza media consente un utilizzo più efficiente e non richiede aggiustamenti significativi, mentre forme irregolari o eccessivamente allungate possono incidere negativamente sul valore unitario.
- **Ubicazione e contesto territoriale:** la prossimità a centri aziendali, strade e servizi agricoli può incidere positivamente sul valore, mentre l'isolamento tende a ridurlo.
- **Zonizzazione e vincoli urbanistici:** le aree ricadenti in zona E1 (agricola di salvaguardia), pur essendo di destinazione agricola, sono soggette a vincoli più restrittivi rispetto alla zona E2, in particolare per quanto concerne la trasformabilità e la possibilità edificatoria. Tale condizione, di carattere permanente, può comportare una modesta riduzione del valore rispetto ad analoghi terreni in zona agricola ordinaria.

Tali coefficienti verranno applicati in modo ponderato nella fase di stima specifica dei singoli lotti, motivando caso per caso l'effetto correttivo adottato.

Procedimento logico di calcolo e determinazione del valore

Il procedimento adottato per la determinazione del valore dei beni si fonda, come già detto, sul metodo diretto comparativo, applicato in forma analitica e con piena tracciabilità dei passaggi, in conformità ai principi richiamati nelle Linee Guida per la Valutazione degli Immobili e ai quesiti del disciplinare d'incarico. L'obiettivo è quello di esprimere il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, distinguendo le diverse componenti (terreni e fabbricati), al netto degli oneri o delle situazioni che incidono sulla libera disponibilità o sulla piena utilizzabilità del compendio.

Terreni

Per ciascun lotto sono state considerate le superfici effettive, distinte per qualità colturale (seminativo e pascolo), e per ciascuna di esse è stato applicato il valore unitario già determinato in base al sistema di equazioni elaborato sui comparabili. Il valore di ciascuna porzione di terreno è quindi ottenuto come prodotto fra superficie, valore unitario e coefficienti correttivi che tengono conto di aspetti quali fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza. Nel caso in cui il terreno ricada in zona E1 di salvaguardia (Lotto 3), è stato considerato ad esempio un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effetto potenzialmente riduttivo del valore, coerente con la minore libertà d'uso rispetto alla zona agricola ordinaria.

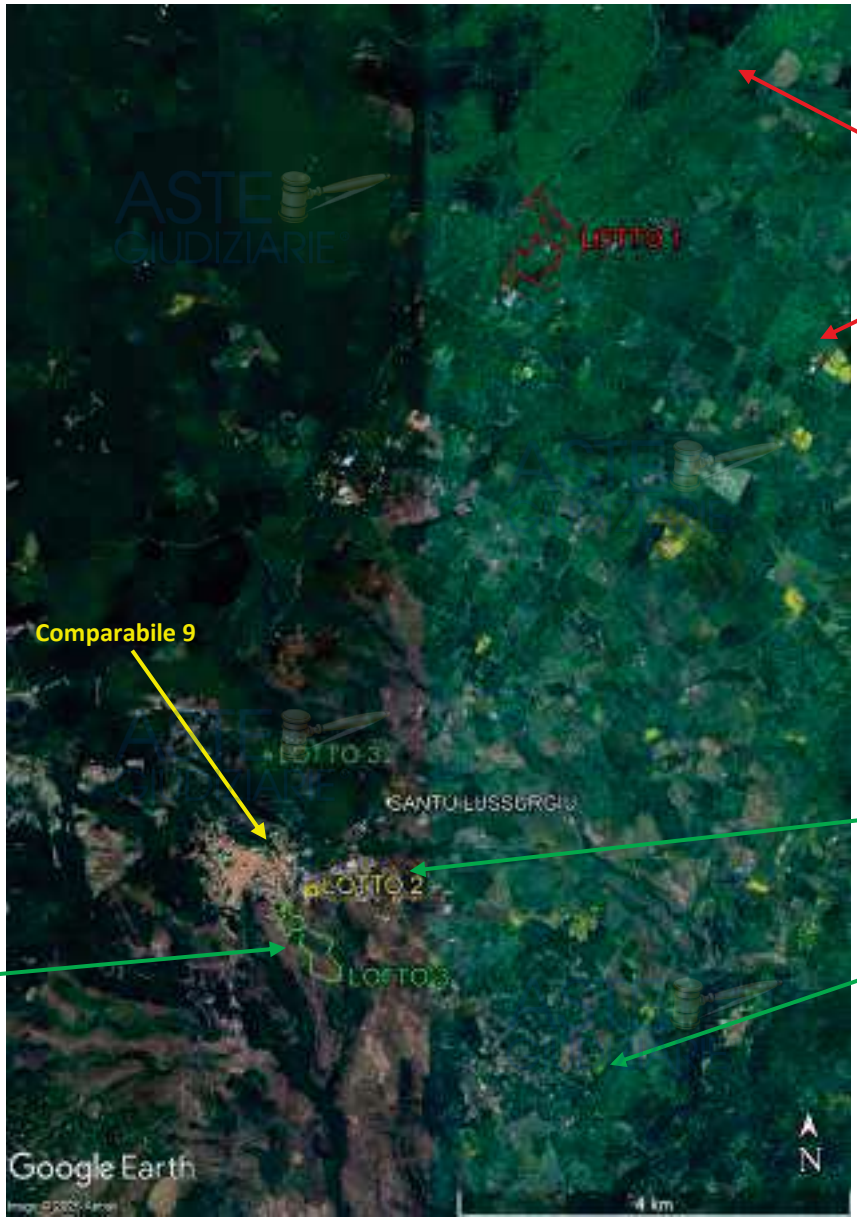


Figura 122 - Individuazione dei comparabili

Fabbricati (solo Lotto 1)

Per il lotto 1, che comprende più corpi edilizi connessi fra loro a formare un unico organismo funzionale (blocchi A, B, C, D, E con paddock centrale), è stata calcolata la superficie commerciale complessiva ai sensi del D.P.R. 138/1998. Sulla superficie così determinata si applicano:

- *il valore unitario di riferimento (€/mq) derivato dalle analisi di mercato;*
- *una serie di coefficienti qualitativi come saranno indicati nel seguito.*

Questi parametri consentono di differenziare il valore in funzione dello stato effettivo dei manufatti, senza alterare la base metodologica della stima. Stante la tipologia di fabbricati non si ritiene opportuno tenere in considerazione coefficienti relativi ad efficienza energetica, riscaldamento o simili.

Corpi edilizi da demolire (solo Lotto 1)

I blocchi D ed E del lotto 1 sono risultati gravati da importanti problematiche non ritenute regolarizzabili dallo scrivente CTU che, pertanto, valuta che debbano essere demoliti integralmente. Il blocco C potrà essere demolito parzialmente per due campate, fatti salvi gli accorgimenti di cui precedentemente detto. Le relative superfici edificate NON sono state incluse nel calcolo della superficie commerciale ai fini della determinazione del più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

probabile valore di mercato mentre è stato incluso il suolo su cui sorgono. Si è invece considerato il costo complessivo delle operazioni di demolizione, sgombero e conferimento in discarica, quantificato in € 108.943,23 inclusi onorari e IVA, che sarà detratto dal valore complessivo del lotto.

Sequenza di calcolo

Il valore di ciascun lotto è dunque ottenuto seguendo il percorso logico seguente:

1. *Calcolo del valore fondiario (superficie × coefficienti × valore unitario per qualità colturale).*
2. *Calcolo del valore dei fabbricati (ove presenti), sulla base della superficie commerciale (al netto delle porzioni non regolarizzabili ma considerato il terreno su cui queste sorgono) moltiplicata per il prodotto dei coefficienti qualitativi e per il valore unitario.*
3. *Somma dei valori parziali di terreno e fabbricati (valore di mercato lordo).*
4. *Sottrazione del costo complessivo delle demolizioni e sgomberi (valore di mercato netto).*

Tale impostazione risponde ai principi di trasparenza e verificabilità e consente di pervenire a un risultato motivato, fondato su dati reali e correttamente parametrato alle effettive condizioni dei beni stimati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 1

Comune: Santu Lussurgiu (OR)
Località: Palzi Paris, Funtana Nughes e Monamentu Cossu
Dati catastali:
C.T. Foglio 5 – Mappale 1 – ha 5.32.80 – Superficie 53.280 mq
Pascolo – 4.098 mq, Pascolo arborato – 49.182 mq. Reddito dom.: € 223,31 – Reddito agrario: € 67,10
C.T. Foglio 5 – Mappale 25 – ha 5.27.19 – Superficie 52.719 mq
Pascolo – 8.166 mq, Pascolo arborato – 44.553 mq. Reddito dom.: € 210,34 – Reddito agrario: € 64,69
C.T. Foglio 8 – Mappale 4 – ha 6.97.60 – Superficie 69.760 mq
Pascolo – 4.817 mq, Seminativo – 64.943 mq. Reddito dom.: € 142,87 – Reddito agrario: € 88,08
C.T. Foglio 8 – Mappale 29 – ha 1.71.70 – Superficie 17.170 mq
Pascolo – 882 mq, Seminativo – 16.288 mq. Reddito dom.: € 34,52 – Reddito agrario: € 21,62
C.T. Foglio 9 – Mappale 5 – ha 3.98.60 – Superficie 39.860 mq
Pascolo – intera superficie. Reddito dominicale: € 39,11 – Reddito agrario: € 26,76
C.T. Foglio 9 – Mappale 6 – ha 1.78.65 – Superficie 17.865 mq
Seminativo – intera superficie. Reddito dominicale: € 36,91 – Reddito agrario: € 23,07
C.F. Foglio 5 – Mappali 26 e 27 - Rendita Euro 2.120,00
Categoria D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

CALCOLO SUPERFICI LOTTO 1 – FABBRICATI AD USO AGRICOLO (N.C.E.U. Foglio 5 Particelle 26 e 27)

ZONA	USO	SUP. LORDA	% DI CALCOLO	SUP. COMM.
Blocco A	Deposito e locali appoggio	187,78 MQ	100	187,78 MQ
Blocco A	Tettoia	17,44 MQ	30	5,23 MQ
Blocco B	Ricovero animali	249,78 MQ	100	249,78 MQ
Blocco C	Fienile con corsia di alimentazione	319,08 MQ	67	213,78 MQ
Blocco C	Suolo	105,30 MQ	10	10,53 MQ
Blocco D	Ingrasso con corsia di alimentazione	250,58 MQ	0	0 MQ
Blocco D	Suolo	250,58 MQ	10	25,06 MQ
Blocco E	Magazzino	16,60 MQ	0	0 MQ
Blocco E	Suolo	16,60 MQ	10	1,66 MQ
Paddock	Piazzale centrale in cemento	916,77 MQ	10	91,68 MQ
Serbatoio	Accumulo idrico	16,00 MQ	0	0 MQ
	Totali:	***1.974,04 MQ***	**S_{Comm}:**	***785,50 MQ***

Le percentuali applicate ai blocchi C, D, E sono relative alle quantità di demolizioni, parziali o totali, da attuare.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ E STATO CONSERVATIVO - Età 34 anni, mediocre	0,90
FINITURA E QUALITA' COSTRUTTIVA – Strutture robuste ma presenza di amianto, finiture medio-scarse	0,90
FUNZIONALITÀ E FRUIBILITÀ PRODUTTIVA – Ottime distribuzioni e dimensionamenti interni, luoghi ben ventilati e luminosi, altezze utili confortevoli	1,10
IMPIANTISTICA – Scarsa presenza di impianti	0,95
ACCESSIBILITÀ E CONTESTO - Facilità di accesso con mezzi agricoli, vicinanza a viabilità pubblica o interpoderale, spazi di manovra ampi	1,05
INTERCONNESSIONE FUNZIONALE - Presenza di connessioni con paddock, tettoie, aree di servizio o altri corpi di fabbrica aziendali	1,05
Coefficiente globale ($C_{g,\ diff}$)	**0,93**

Per la determinazione del valore dei fabbricati agricoli si è tenuto conto della necessità di rendere omogenei i dati di mercato con il bene oggetto di stima, in conformità ai principi metodologici delle Linee Guida per la Valutazione degli Immobili (ed. 2024) e secondo quanto indicato nella letteratura estimativa di riferimento. La dottrina concorda nel ritenere che, per i fabbricati rurali, le differenze di valore non derivano tanto dal comfort abitativo quanto dal grado di efficienza funzionale, conservazione e fruibilità produttiva del manufatto. A tale scopo, sono stati individuati e applicati i precedenti coefficienti di differenziazione, espressi come fattori moltiplicativi del valore unitario di riferimento, con range di variazione prudenziale idoneo al contesto di mercato agricolo locale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore di mercato unitario al m² ($V_{u,\ mq}$)	**€ 200,00**

Il valore di mercato dei fabbricati di cui al Lotto 1 potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m,\ fabb\ Lotto\ 1} = S_{Comm} \times C_{g,\ diff} \times V_{u,\ mq}$$

Dove $V_{m,\ fabb\ Lotto\ 1}$ è il ricercato valore di mercato dei fabbricati insistenti sul Lotto 1, S_{Comm} è la superficie commerciale dei fabbricati stessi, $C_{g,\ diff}$ è il coefficiente di differenziazione globale e $V_{u,\ mq}$ è il già determinato valore unitario a metro quadro.

Da cui il valore dei soli fabbricati del Lotto 1:

$$V_{m,\ fabb\ Lotto\ 1} = 785{,}50\ mq \times 0{,}93 \times 200{,}00\ €/mq = 146.103{,}00\ €$$

Si procede ora con il calcolo dei terreni del Lotto 1.

CALCOLO SUPERFICI LOTTO 1 – TERRENI AGRICOLI

TERRENO	QUALITA'	SUPERFICIE (MQ)
F. 5 – M. 1	Pascolo	4.098
F. 5 – M. 1	Pascolo Arborato	49.182
F. 5 – M. 25	Pascolo	8.166
F. 5 – M. 25	Pascolo Arborato	44.553
F. 8 – M. 4	Pascolo	4.817
F. 8 – M. 4	Seminativo	64.943
F. 8 – M. 29	Pascolo	882
F. 8 – M. 29	Seminativo	16.288
F. 9 – M. 5	Pascolo	39.860
F. 9 – M. 6	Seminativo	17.865
	Totale (S_{Comm}):	***250.654***

Totale pascolo ($S_{Comm\ P}$):	***151.558***
Totale seminativo ($S_{Comm\ S}$):	***99.096***

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Fertilità del suolo (Buona)	1,00
Giacitura (Pianeggiante o subpianeggiante)	1,00
Accessibilità (Diretta da strada pubblica / poderale buona)	1,02
Forma e dimensione del fondo (Medio-grande e conformazione lievemente irregolare)	1,00
Ubicazione e contesto territoriale (Contesto agricolo tipico)	1,00
Zonizzazione e vincoli urbanistici (Zona E2 agricola ordinaria)	1,00
Coefficiente globale ($C_{g,\ diff\ P,\ S}$)	**1,02**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Seminativo ($V_{u,\ mq\ S}$)	***6.618 €/ha***
Pascolo ($V_{u,\ mq\ P}$)	***6.031 €/ha***

Il valore di mercato dei terreni di cui al Lotto 1 potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m,\ terr\ Lotto\ 1} = (S_{Comm\ P} \times C_{g,\ diff\ P,\ S} \times V_{u,\ mq\ P}) + (S_{Comm\ S} \times C_{g,\ diff\ P,\ S} \times V_{u,\ mq\ S})$$

Da cui:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$V_{m,\ terr\ Lotto\ 1} = (15{,}1558\ ha \times 1{,}02 \times 6.031\ €/ha) +$$
$$+ (9{,}9096\ ha \times 1{,}02 \times 6.618\ €/ha =$$
$$= 93.232{,}72\ € + 66.893{,}37 =$$
$$= 160.126{,}09\ €$$

Il valore del Lotto 1, contemplate anche le riduzioni di cui detto, sarà dunque dato dalla seguente formula:

$$V_{m,\ Lotto\ 1} = V_{m,\ fabb\ Lotto\ 1} + V_{m,\ terr\ Lotto\ 1} - R_{v,\ m}$$

dove $R_{v,\ m}$ rappresenta la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Da cui il ricercato valore finale del Lotto 1 oggetto di stima:

$$V_{m,\ Lotto\ 1} = 146.103{,}00\ € + 160.126{,}09\ € - 108.943{,}23\ € = 197.285{,}86\ €$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 3

Nel lotto 3, si sono riscontrate lievissime discrepanze rispetto alla visura: una piccola superficie accatastata come uliveto si presenta di fatto a pascolo naturale, e una porzione minore, censita come seminativo, manifesta caratteristiche pedologiche e vegetazionali tipiche del pascolo collinare. In coerenza con la situazione reale, l'intero lotto 3 viene dunque considerato a destinazione pascoliva, uniformemente valutato sulla base del valore unitario che sarà in seguito determinato per il pascolo/pascolo arborato nella situazione specifica del Lotto 3.

Nella letteratura estimativa e nelle pubblicazioni ufficiali le categorie catastali *pascolo* e *pascolo arborato* sono trattate in modo sostanzialmente equivalente, ove non del tutto fuse. Entrambe rientrano infatti nella più ampia classe dei terreni a destinazione pastorale o silvopastorale, per i quali le differenze di copertura arborea non generano scostamenti apprezzabili in termini di produttività o valore di mercato in particolare nell'ambito della stima che ci riguarda. Nel contesto specifico del Montiferru, la lieve componente arborea dei pascoli non costituisce una limitazione produttiva: anzi, l'alternanza tra cotico erboso e copertura legnosa rada (leccio, sughera, olivastro) contribuisce a migliorare l'equilibrio microclimatico, la ritenzione idrica e la stabilità del suolo. Di conseguenza, sia sul piano agronomico sia su quello economico, pascolo e pascolo arborato esprimono valori unitari coincidenti. Per tali ragioni, nella presente stima le due qualità sono state accorpate in un'unica categoria economica e trattate con identico valore unitario, scelta perfettamente coerente con le fonti tecniche, le prassi di mercato e i principi di razionalità estimativa.

Comune: Santu Lussurgiu (OR)
Località: Pradoniscos (Porzione B) e Su Toffu, Crastu S'Elighe, Zuanni Abile (Porzione A)
Dati catastali:
PORZIONE B:
Foglio 54 – Mappale 49 – ha 0.22.25 – Superficie 2.225 mq
Qualità e classe:
Bosco Ceduo di classe 1 – intera superficie
Reddito dominicale: € 2,87 – Reddito agrario: € 0,80
PORZIONE A:
Foglio 61 – Mappale 298 – ha 4.15.03 – Superficie 41.503 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 2 – 32.254 mq
Pascolo arborato classe 3 – 9.249 mq
Reddito dominicale: € 45,98 – Reddito agrario: € 28,35
Foglio 62 – Mappale 275 – ha 3.79.95 – Superficie 37.995 mq
Qualità e classe:
Uliveto classe 2 – 409 mq
Pascolo classe 1 – 14.155 mq
Pascolo arborato classe 2 – 23.431 mq
Reddito dominicale: € 88,74 – Reddito agrario: € 36,58
Foglio 62 – Mappale 276 – ha 2.62.65 – Superficie 26.265 mq
Qualità e classe:
Pascolo classe 1 – 19.595 mq
Pascolo arborato classe 2 – 6.670 mq
Reddito dominicale: € 52,64 – Reddito agrario: € 23,75
Foglio 73 – Mappale 5 – ha 1.83.90 – Superficie 18.390 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 47,49 – RA € 18,05
Foglio 73 – Mappale 6 – ha 2.05.65 – Superficie 20.565 mq
Qualità e classe:
Pascolo arborato classe 2 – 19.000 mq
Seminativo classe 3 – 1.565 mq
RD € 51,08 – RA € 19,93
Foglio 73 – Mappale 8 – ha 2.21.10 – Superficie 22.110 mq
Qualità: Pascolo arborato classe 2
RD € 57,09 – RA € 21,70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tralasciando per il momento la Porzione B, di importanza marginale, ci concentriamo ora sulla determinazione dei valori unitari di mercato per quanto attiene alla Porzione A. Resta fisso, per le ragioni già note, **il valore dei fabbricati nella misura di 200 €/mq**. I comparabili di riferimento per il lotto 3 (Comparabili 2, 3 e 4) sono allegati e sono stati dettagliati in precedenza.
Il Comparabile 2 (160.000 €) contiene 260 mq di fabbricato al valore di 52.000 €, da cui residua un valore di 108.000 per 23,3619 ettari di solo pascolo. Si desume agilmente un valore di 4.622,91 €/ha di pascolo.
Il Comparabile 3 (180.200 €) esplicita, per i fabbricati in esso contenuti, un valore di 75.900 €, da cui residua un valore di 104.300 € per i terreni (solo pascolo) di ettari 22,4530. Anche in questo caso calcoliamo facilmente il valore di 4.645,26 €/ha di pascolo.

I due valori unitari relativi al pascolo nella specifica zona del Lotto 3 sono molto simili tra loro ed estremamente indicativi del mercato locale. **La media è di 4.634,08 euro per ettaro di pascolo**.

Il Comparabile 4 (20.000 €) riguarda solo terreni (posti in pianura a una quota di circa 350 m.s.l.m. – il Lotto 3 è caratterizzato da quote che variano tra i 534 e i 430 m.s.l.m.), in parte a pascolo (1 ettaro) e in parte a seminativo (2,8225 ettari). Sostituendo il valore precedentemente dedotto per il pascolo, otteniamo che il seminativo ha un valore unitario di 5.444,08 €/ha. Il valore è congruo (lo si dimostra agilmente con procedura e logica analoga a quanto esplicitato trattando il Lotto 1 rispetto al comparabile 6) e dimostra l'attendibilità della media precedentemente determinata e che sarà dunque utilizzata come valore unitario di riferimento nei seguenti calcoli, ferme restando le considerazioni in tema di coefficienti di differenziazione e di metodo di stima già dedotte.

CALCOLO SUPERFICI LOTTO 3 – TERRENI AGRICOLI (Porzione A + Porzione B)

TERRENO	QUALITA'	SUPERFICIE (MQ)
F. 54 – M. 49	Bosco Ceduo	2.225
F. 61 – M. 298	Pascolo	32.254
F. 61 – M. 298	Pascolo Arborato	9.249
F. 62 – M. 275	~~Uliveto~~ (Pascolo)	409
F. 62 – M. 275	Pascolo	14.155
F. 62 – M. 275	Pascolo Arborato	23.431
F. 62 – M. 276	Pascolo	19.595
F. 62 – M. 276	Pascolo Arborato	6.670
F. 73 – M. 5	Pascolo Arborato	18.390
F. 73 – M. 6	Pascolo Arborato	19.000
F. 73 – M. 6	~~Seminativo~~ (Pascolo)	1.565
F. 73 – M. 8	Pascolo Arborato	22.110
	Totale:	***169.053***

Totale pascolo o considerato tale ($S_{Comm\ A}$):	***166.828***
Totale Bosco Ceduo ($S_{Comm\ B}$):	***2.225***

Porzione B del Lotto 3 – Bosco ceduo
La porzione B del lotto 3, di estensione modesta e quindi marginale ai fini del valore complessivo, presenta le caratteristiche proprie di un bosco ceduo maturo, in condizioni di conduzione degradata e con accessibilità limitata. Sulla base delle quotazioni EXEO 2024 per il comune di Santu Lussurgiu, i valori osservati per il bosco ceduo oscillano fra € 1.800 e € 7.000/ha, con un valore medio di € 4.400/ha. Ai fini della stima analitica, a tale valore verranno applicati opportuni coefficienti correttivi qualitativi. In ogni modo e data la superficie limitata, l'incidenza economica di tale porzione risulta modesta e non influente sul valore complessivo del lotto, ma viene comunque computata per completezza estimativa. Nonostante le approfondite ricerche, peraltro, non è stato reperito alcun comparabile utile in questo senso né CREA riporta, per la regione di riferimento, valori relativi alla specifica coltura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 123Figura 108 - Ortofoto Lotto 3 Porzione B (a sx anno 2004, a dx anno 2006)

VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024
COMUNE DI SANTU LUSSURGIU (OR)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
BOSCO CEDUO	1800	7000

Figura 124 - Valori bosco ceduo

PORZIONE B

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Giacitura (Acclive)	0,95
Accessibilità (Insufficiente)	0,85
Forma e dimensione del fondo (Forma regolare, piccolissima dimensione)	0,85
Ubicazione e contesto territoriale (Normale)	1,00
Conduzione (Normale)	1,00
Qualità essenze (Ordinaria)	1,00
Età e soprassuolo (Oltre i 2/3 del ciclo)	0,90
Coefficiente globale ($C_{g,\ diff\ B}$)	**0,62**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Bosco ceduo ($V_{u,\ mq\ B}$)	***4.400 €/ha***

Il valore di mercato della Porzione B del Lotto 3 potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m,\ Lotto\ 3\ B} = (S_{Comm\ B} \times C_{g,\ diff\ B} \times V_{u,\ mq\ B})$$

Da cui il ricercato valore di stima:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$V_{m,\ Lotto\ 3\ B} = (0{,}2225\ ha) \times 0{,}62 \times 4.400\ €/ha = 606{,}98\ €$$

Per quanto detto in precedenza, il Lotto 3 sarà stimato alla stregua di pascolo, in quanto tale è stato rilevato, a meno della porzione B (bosco ceduo) che come tale sarà considerato. Si procede ora con la determinazione dei coefficienti di differenziazione separatamente per la Porzione B prima e per quella A poi. Ciò a seguito delle differenze di ubicazione, morfologiche, colturali e di destinazione riscontrate tra le porzioni A e B del lotto 3, in modo da rappresentare con maggiore precisione le specifiche caratteristiche e condizioni di ciascuna porzione. Dalle figure che seguono, posto che dalle ulteriori ortofoto intermedie che si omette di allegare non si evince alcun ulteriore taglio, emerge come l'ultimo turno di ceduazione sia ascrivibile proprio al 2004, con margine di pochi anni d'errore. Date le essenze della zona sarà dunque possibile ceduare nuovamente entro pochi anni e certamente siamo oltre i due terzi del ciclo.

PORZIONE A

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Fertilità del suolo (Buona)	1,00
Giacitura (Acclive e medio-acclive)	0,97
Accessibilità (Diretta da strada pubblica / poderale buona. Accesso dal paese)	1,02
Forma e dimensione del fondo (Medio-grande e morfologia stretta e allungata)	0,99
Ubicazione e contesto territoriale (Contesto agricolo a ridosso dell'abitato)	1,02
Zonizzazione e vincoli urbanistici (Zona E1 agricola di salvaguardia su parte del lotto)	0,99
Coefficiente globale ($C_{g,\ diff\ A}$)	**0,99**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Pascolo ($V_{u,\ mq\ A}$)	***4.634,08 €/ha***

Il valore di mercato della Porzione A del Lotto 3 potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m,\ Lotto\ 3\ A} = S_{Comm\ A} \times C_{g,\ diff\ A} \times V_{u,\ mq\ A}$$

Da cui:

$$V_{m,\ Lotto\ 3\ A} = 16{,}6828\ ha \times 0{,}99 \times 4.634{,}08\ €/ha = 76.536{,}34\ €$$

Calcoliamo ora il valore di tutto il lotto 3 come somma delle Porzioni A e B:

$$V_{m,\ Lotto\ 3} = V_{m,\ Lotto\ 3\ A} + V_{m,\ Lotto\ 3\ B}$$

$$V_{m,\ Lotto\ 3} = 76.536{,}34\ € + 606{,}98\ € = 77.143{,}32\ €$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 2

Comune: Santu Lussurgiu (OR)
Località: Su Murischeddu
Dati catastali:

Foglio 62
Mappale 587 – ha 0.04.73 – Superficie 473 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,98 – RA € 0,61
Mappale 588 – ha 0.04.46 – Superficie 446 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,58
Mappale 589 – ha 0.06.78 – Superficie 678 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,40 – RA € 0,88
Mappale 590 – ha 0.09.95 – Superficie 995 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 2,06 – RA € 1,28
Mappale 591 – ha 0.05.44 – Superficie 544 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,12 – RA € 0,70
Mappale 592 – ha 0.05.94 – Superficie 594 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,23 – RA € 0,77
Mappale 593 – ha 0.04.43 – Superficie 443 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,92 – RA € 0,57
Mappale 594 – ha 0.09.04 – Superficie 904 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,87 – RA € 1,17
Mappale 595 – ha 0.06.56 – Superficie 656 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,36 – RA € 0,85
Mappale 596 – ha 0.01.57 – Superficie 157 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,32 – RA € 0,20
Mappale 597 – ha 0.02.09 – Superficie 209 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,43 – RA € 0,27
Mappale 598 – ha 0.03.14 – Superficie 314 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,65 – RA € 0,41
Mappale 599 – ha 0.06.49 – Superficie 649 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 1,34 – RA € 0,84
Mappale 600 – ha 0.02.04 – Superficie 204 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,42 – RA € 0,26
Mappale 601 – ha 0.00.69 – Superficie 69 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09
Mappale 602 – ha 0.02.16 – Superficie 216 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,45 – RA € 0,28
Mappale 603 – ha 0.00.66 – Superficie 66 mq
Qualità: Seminativo classe 2
RD € 0,14 – RA € 0,09

La porzione fondiaria individuata come Lotto 2 ricade in zona omogenea C1, espansione residenziale del Piano Urbanistico Comunale. L'area è interessata da una lottizzazione attuata solo parzialmente, della quale risultano realizzate esclusivamente alcune opere e cessioni, mentre la restante parte (quella oggetto della presente procedura esecutiva) non è mai stata completata. Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale risulta, inoltre, che la convenzione di lottizzazione deve considerarsi decaduta, per la parte non attuata, per decorso del termine di efficacia; di conseguenza, chi intendesse oggi procedere all'edificazione dovrà necessariamente ripianificare l'intervento mediante la redazione di un nuovo piano attuativo. Tale condizione, pur non compromettendo la destinazione edificatoria (che rimane confermata in zona C1), comporta un aggravio procedurale e temporale e un carico economico per la riedizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con inevitabile incidenza sul valore di mercato.
Nel dettaglio, il compendio fondiario misura complessivamente mq 6.039, al netto dei mappali 595, 599, 600 e 601, già destinati ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito della lottizzazione, risultano materialmente utilizzati a tali fini ma non ancora formalmente ceduti al Comune e quindi privi di utilità economica diretta. Si vedano in tal senso le sovrapposizioni che seguono. Dei 6.039 mq complessivi, 4.173 mq risultano effettivamente edificabili, mentre la parte residua di 1.866 mq ricade in zona a verde e standard di servizio, priva di capacità edificatoria diretta ma funzionalmente necessaria all'assetto del comparto.

Metodo estimativo adottato
Per la determinazione del valore di mercato si è ritenuto di applicare il metodo comparativo diretto, come previsto dalla letteratura tecnica e dalle linee guida nazionali, in quanto si dispone di un termine di confronto reale e recente, costituito da atto di compravendita notarile registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, avente ad oggetto un terreno edificabile in parte in zona B2 e in parte in zona agricola E1 nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

medesimo comune di Santu Lussurgiu. La ricerca effettuata presso la Conservatoria competente ha confermato che, dal 2020 ad oggi, non risultano ulteriori compravendite comparabili, cosicché l'atto in questione rappresenta l'unico dato attendibile di mercato, e per ciò stesso il comparabile più significativo e idoneo ai fini della stima.
L'applicazione di metodi alternativi, quali quello del costo o del valore di trasformazione, risulterebbe tecnicamente illogica e priva di fondamento economico, poiché i prezzi di mercato delle unità abitative finite, anche assumendo il valore massimo OMI di circa € 600/mq, non sarebbero in grado di coprire i costi di costruzione, urbanizzazione e oneri tecnici necessari alla realizzazione dell'intervento. In tali condizioni, l'operazione edilizia sarebbe strutturalmente antieconomica, e pertanto il metodo comparativo diretto rappresenta l'unico criterio estimativo razionale e coerente con la reale dinamica del mercato locale.

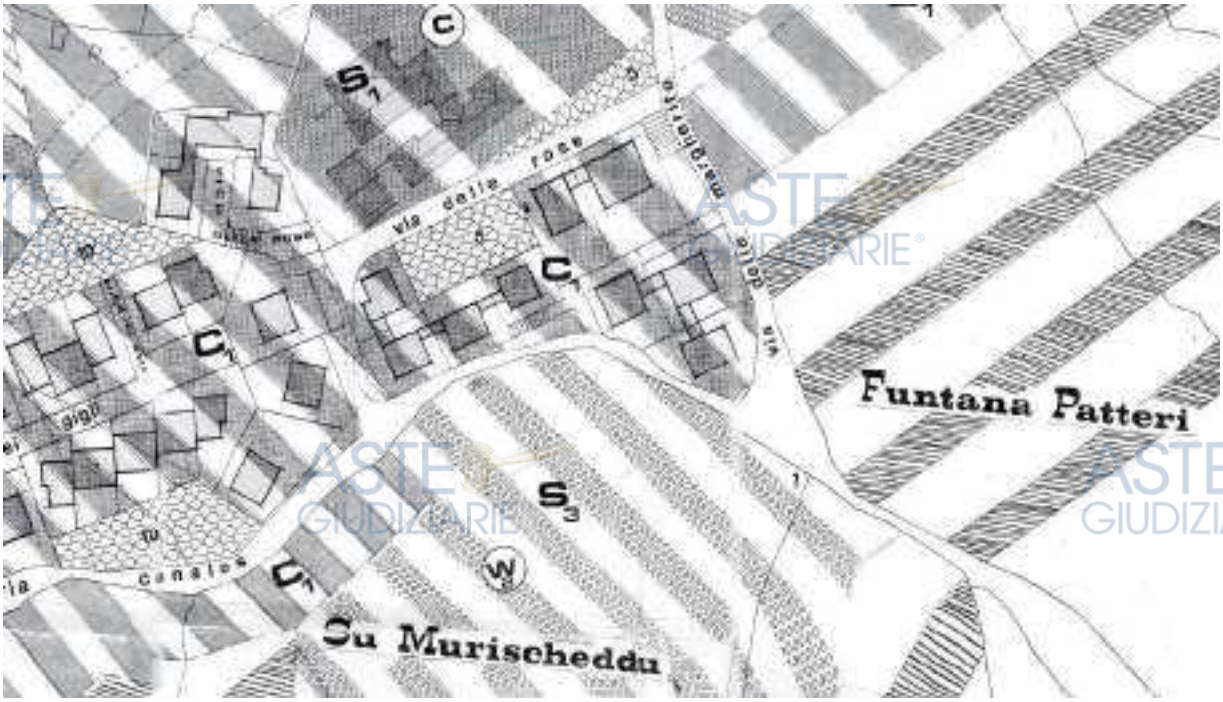


Figura 125 - Stralcio zonizzazione Su Murischeddu

Figura 126 - Stralcio EDM in zona Su Murischeddu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

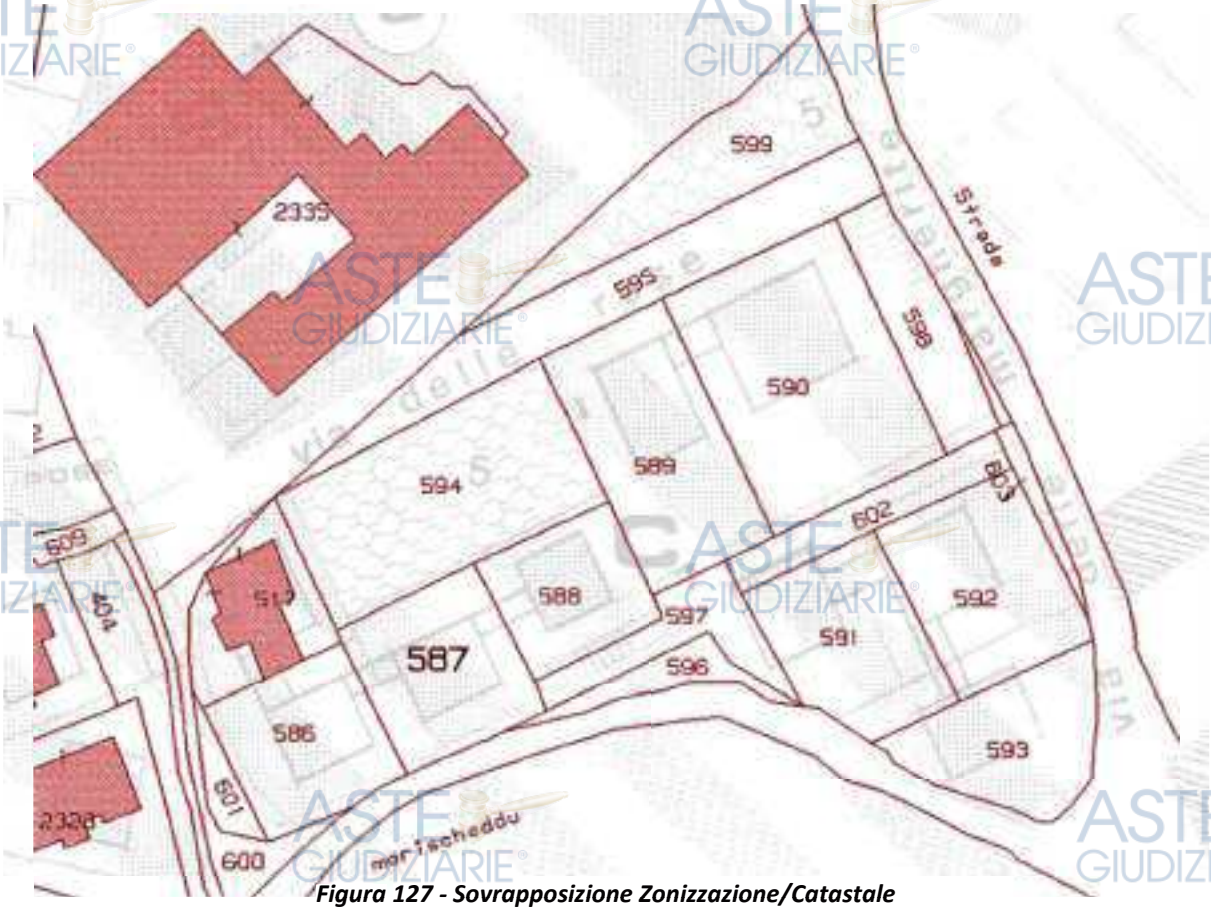


Figura 127 - Sovrapposizione Zonizzazione/Catastale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ORISTANO

Comune: SANTU LUSSURGIU

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CONFICATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,4	2	L

Figura 128 - Valori OMI abitazioni in Santu Lussurgiu, I Semestre 2025

Nel rogito esaminato, allegato, il prezzo complessivo di compravendita ammonta a € 15.800 per una superficie di mq 952, di cui mq 328,8 in zona edificabile B2 e mq 623,2 in zona E1 agricola. Dalla ripartizione interna al contratto risultano quindi i seguenti valori unitari:

- *€ 39,90/mq per la porzione edificabile (B2),*
- *€ 4,30/mq per la porzione agricola (E1).*

Si osserva che il lotto del comparabile, di dimensione assai ridotta e privo di oneri attuativi, gode di immediata edificabilità (zona di completamento) e non richiede la predisposizione di un piano di lottizzazione. Tali caratteristiche differiscono rispetto alle aree in zona C1, che invece necessitano di uno strumento attuativo e delle correlate opere di urbanizzazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D'altra parte, il nostro Lotto 2 presenta un rapporto edificabile/fondiario più favorevole (circa 69%, contro il 34% del comparabile), che compensa in parte la minore prontezza edificatoria e conferisce all'area una migliore capacità potenziale di sviluppo.
Alla luce di tali considerazioni, il valore di € 39,90/mq rilevato per la zona edificabile nel comparabile è stato normalizzato per tener conto delle differenti condizioni urbanistiche, dimensionali e attuative del Lotto 2, come da calcolo seguente con relativi coefficienti di omogeneizzazione. Lo stesso dicasi per il valore di € 4,30/mq, utilizzato per la determinazione del valore delle aree di futura cessione e che, nonostante ciò, si ritiene opportuno, appunto, valorizzare.
Valorizzare anche le aree destinate a futura cessione (come strade, verde pubblico o standard urbanistici) è corretto perché, pur non generando utilità edificatoria diretta, esse rappresentano una parte integrante e necessaria del compendio fondiario e incidono sul suo valore complessivo di mercato. In termini economici, il potenziale acquirente considera l'intero lotto nella sua consistenza reale, comprensivo delle porzioni che dovranno essere cedute, poiché queste costituiscono il presupposto indispensabile per ottenere la possibilità edificatoria sul resto dell'area. In sostanza, il valore di mercato non è riferito soltanto ai metri quadri edificabili, ma al comparto unitario che consente di edificare: le superfici da cedere rappresentano una componente funzionale del diritto edificatorio e concorrono, in misura proporzionalmente ridotta, alla formazione del prezzo complessivo.

Coefficienti di differenziazione

Il valore sopra indicato sarà dunque e in seguito soggetto a modulazione mediante coefficienti di differenziazione, con riferimento ai parametri tecnico-qualitativi che la dottrina e la letteratura estimativa riconoscono come determinanti per la valutazione di aree edificabili, e che comprendono in particolare:

- *ubicazione e accessibilità, in funzione della distanza dal centro abitato e dai servizi essenziali;*
- *morfologia e pendenza del terreno, con influenza diretta sui costi di urbanizzazione;*
- *forma e dimensione del lotto, che incidono sulla razionalità dell'edificazione;*
- *grado di urbanizzazione dell'intorno e dotazione infrastrutturale;*
- *presenza o assenza di vincoli e servitù reali o paesaggistiche;*
- *stato di attuazione della lottizzazione e costi tecnici per la sua riproposizione.*

La quantificazione numerica di tali coefficienti sarà condotta nelle fasi di calcolo successivo, sulla base delle risultanze oggettive e delle indicazioni tratte dalla manualistica estimativa (si veda, tra le altre, Paglia – Coefficienti di differenziazione per aree edificabili).

CALCOLO SUPERFICI LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI E AREE DI CESSIONE

TERRENO	QUALITA'	SUPERFICIE (MQ)
F. 62 – M. 587	Terreno edificabile (A)	473
F. 62 – M. 588	Terreno edificabile (A)	446
F. 62 – M. 589	Terreno edificabile (A)	678
F. 62 – M. 590	Terreno edificabile (A)	995
F. 62 – M. 591	Terreno edificabile (A)	544
F. 62 – M. 592	Terreno edificabile (A)	594
F. 62 – M. 593	Terreno edificabile (A)	443
F. 62 – M. 594	Terreno destinato a viabilità/standard (B)	904
~~**F. 62 – M. 595**~~	~~Terreno già adibito a viabilità/standard~~	~~656~~
F. 62 – M. 596	Terreno destinato a viabilità/standard (B)	157
F. 62 – M. 597	Terreno destinato a viabilità/standard (B)	209
F. 62 – M. 598	Terreno destinato a viabilità/standard (B)	314
~~**F. 62 – M. 599**~~	~~Terreno già adibito a viabilità/standard~~	~~649~~
~~**F. 62 – M. 600**~~	~~Terreno già adibito a viabilità/standard~~	~~204~~
~~**F. 62 – M. 601**~~	~~Terreno già adibito a viabilità/standard~~	~~69~~
F. 62 – M. 602	Terreno destinato a viabilità/standard (B)	216
F. 62 – M. 603	Terreno destinato a viabilità/standard (B)	66
	Totale:	***7.617***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale mappali edificabili (A) mq:	***4.173 (S_{Comm})***
Totale mappali destinati a viab. e standard (B) mq:	***1.866 (S_{Comm})***
~~***Totale mappali già adibiti a viab. e standard mq:***~~	~~***1.578***~~

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Ubicazione e accessibilità – Contigua al centro abitato e ben servita da viabilità comunale	1,00
Morfologia e pendenza del terreno – Lieve pendenza e forma appena irregolare	0,95
Dimensione del lotto - Comparto ben articolato, dimensioni ottimali	1,00
Grado di urbanizzazione - Opere solo parzialmente realizzate, urbanizzazione incompleta	0,90
Presenza o assenza di vincoli e servitù reali o paesaggistiche - Area in zona ordinaria, priva di vincoli stringenti o particolari rispetto all'abitato di Santu Lussurgiu	1,00
Stato di attuazione della lottizzazione e costi tecnici per la sua riproposizione - Lottizzazione parzialmente attuata e convenzione decaduta: necessario nuovo piano attuativo e opere correlate	0,90
Coefficiente globale ($C_{g,\ diff}$)	**0,77**

VALORI UNITARI DI MERCATO RILEVATI ($V_{u,\ mq}$)	Valore
Mappali edificabili (A)	***39,90 €/mq***
Mappali destinati a viab./standard di futura cessione (B)	***4,30 €/mq***

Il valore di mercato del Lotto 2 potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m,\ Lotto\ 2} = (S_{Comm} \times C_{g,\ diff} \times V_{u,\ mq})_A + (S_{Comm} \times C_{g,\ diff} \times V_{u,\ mq})_B$$

Da cui il ricercato valore di stima:

$$V_{m,\ Lotto\ 2} = (4.173\ mq \times 0{,}77 \times 39{,}90\ €/mq) +$$
$$+ (1.866\ mq \times 0{,}77 \times 4{,}30\ €/mq) = 128.207{,}08\ € + 6.178{,}33\ € = 134.385{,}41\ €$$

$$V_{m,\ Lotto\ 2} = 134.385{,}41\ €$$

Di seguito i dati dell'atto pubblico utilizzato come riferimento per la determinazione dei valori unitari (allegato):

Comparabile 9: *Atto di compravendita del 12/10/2022 a rogito Notaio Paolo Tardiola in Cagliari, Rep. 49198, Racc. 29207, Trascritto a Oristano il 21/10/2022 ai nn. 6188 RG e 5007 RP, avente ad oggetto un terreno in parte in zona B1 edificabile e in parte in zona E1 agricola nel Comune di Santu Lussurgiu alla via Predu Micheli, composto da 952 mq di terreno di cui 623,20 mq in zona E1 e 328,80 mq in zona B1. Prezzo totale compravendita € 15.800*

Considerazioni finali

Il metodo comparativo diretto è stato ritenuto l'unico realmente applicabile, in quanto basato su dati effettivi e verificabili. Al contrario, il metodo del valore di trasformazione, pur teoricamente possibile, presuppone un progetto di sviluppo certo, costi di costruzione aggiornati e un mercato immobiliare attivo e liquido: condizioni che non ricorrono nel contesto di Santu Lussurgiu, caratterizzato da un mercato residenziale statico e da un'assenza di investitori di sviluppo. In tali condizioni, l'adozione del metodo diretto costituisce scelta più prudente, trasparente e aderente alla realtà economica locale, consentendo di ancorare la stima a un riferimento reale e a parametri osservabili di mercato.

Il valore così determinato rappresenta pertanto il più probabile valore di mercato del Lotto 2, nello stato di fatto e di diritto attuale, tenuto conto della lottizzazione parzialmente attuata, della necessità di riattivazione urbanistica e della condizione ordinaria di mercato del comparto residenziale nel Montiferru.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 13)

Non sussiste il caso.

4 - CONCLUSIONI

I lotti 1, 2 e 3 hanno, dunque, i seguenti

VALORE STIMATO LOTTO 1: € 197.285,86

(euro centonovantasettemiladuecentoottantacinque//86)

VALORE STIMATO LOTTO 2: € 134.385,41

(euro centotrentaquattromilatrecentoottantacinque//41)

VALORE STIMATO LOTTO 3: € 77.143,32

(euro settantasettemilacentoquarantatre//32)

Per un totale complessivo stimato pari a 408.814,59 €

Si assegna alle parti il termine di quindici giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cpc (udienza fissata il giorno **28/11/2025, ore 11:30)** per far pervenire, allo scrivente CTU, note di osservazione al presente elaborato.

Il CTU:

Macomer, 27/10/2025

Ingegnere Stefano Castori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ALLEGATI

A – Sopralluoghi e rilievi
B – Formalità, vincoli ed oneri
C – Situazione urbanistico-edilizia
D – Situazione ipo-catastale
E – Atti di provenienza
F – Certificati di destinazione urbanistica
G.1 – Accesso atti Ufficio Anagrafe
G.2 – Accesso atti Ufficio Tecnico (pratiche edilizie)
G.3 - Accesso atti Ufficio Tecnico (C.D.U.)
G.4 – Accesso atti Agenzia delle Entrate
G.5 – Accesso atti Demanio
G.6 – Accesso atti Genio Civile
G.7 – Accesso atti IGMI
G.8 – Accesso atti RAS
G.9 – Accesso atti per espropri
G.10 – Accesso atti usi civici
G.11 – Stralcio DBGT Lotto 1
G.12 - Stralcio DBGT Lotti 2 e 3
G.13 – Stralcio PUC (Lotto 2)
G.14 – Ortofoto
G.15 – Sovrapposizioni foto aeree e mappe catastali
G.16 – Sovrapposizioni mappe e DBGT
G.17 – Tavole fabbricati Lotto 1
G.18 – Sovrapposizione planimetria lotto progetto e planimetria lotto rilievo
G.19 – Verifica conformità catastale
G.20 – Verifica conformità urbanistica
G.21 – Documentazione fotografica Lotto 1
G.22 – Documentazione fotografica Lotto 1 – Fabbricati
G.23 – Documentazione fotografica Lotto 2
G.24 – Documentazione fotografica Lotto 3
G.25 – Computo metrico estimativo demolizioni
G.26 – Atto pubblico comparabile 1
G.27 – Atto pubblico comparabile 2
G.28 – Atto pubblico comparabile 3
G.29 – Atto pubblico comparabile 4
G.30 – Atto pubblico comparabile 5
G.31 – Atto pubblico comparabile 6
G.32 – Atto pubblico comparabile 7
G.33 – Atto pubblico comparabile 8
G.34 – Atto pubblico comparabile 9
G.35 – Atto pubblico comparabile 10
G.36 – Atto pubblico comparabile 11
G.37 – Atto pubblico comparabile 12
G.38 – Quotazioni EXEO
G.39 – Serie storica dati OMI Residenziale
G.40 - Serie storica dati OMI Agricola

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009