

STUDIO TECNICO LAURA FADDA  
via Carso, 4 - 07100 Sassari  
Tel. e Fax. 079 371687 – Cell. 3334121694  
e.mail: [lau.fad@gmail.com](mailto:lau.fad@gmail.com) – pec: [l.fadda@epap.conafpec.it](mailto:l.fadda@epap.conafpec.it)

## **TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Francesco De Giorgi**

**PROCEDURA n. 65/2018 R.G.E.**

*Promossa da*

**BANCO DI SARDEGNA S.p.A.**  
*(Avv. Vanessa Porqueddu)*

*Contro*

**XXXXXXXXXX**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Accettazione telematica dell'incarico: 10 Ottobre 2020

Deposito relazione: 02 Agosto 2021

Udienza: 06 Ottobre 2021



## PREMESSA

La sottoscritta Dott. Agr. Laura Fadda con studio in Sassari (SS) Via Carso 4, in data 08/10/2020 riceveva tramite pec la nomina per l'incarico CTU riguardante la procedura R.G.E. 65/2018 (Banco di Sardegna S.p.A. contro XXXXXXXXX) ad assolvere al quesito standard come da decreto inerente i beni immobili siti nel Comune di Sennori (SS) in Loc. Baldella o Pala Carruba identificati in Catasto Terreni al Foglio 27 particella 75 e particella 46.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A fronte dell'incarico ricevuto, presa visione della documentazione allegata al fascicolo, potevo constatare la incompletezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c. p. c. Quindi ho predisposto le formalità per acquisire all'Agenzia del Territorio visure e mappe ivi depositate. Acquisivo presso l'Agenzia del Territorio le visure e le mappe aggiornate degli immobili oggetto di pignoramento nel Comune di Sennori (SS) in Loc. Baldella o Pala Carruba identificati in Catasto Terreni al Foglio 27 particella 75 e particella 46. Predisponevo, inoltre, l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sennori in data 19/05/2021 al fine di acquisire l'esatto inquadramento urbanistico e relativo certificato di destinazione urbanistica.

Previo accordo tra il Custode dell'IVG xxxxxxxx, veniva fissata per il 08/02/2021 alle ore 15:30 la data per effettuare l'accesso agli immobili pignorati. Mi recavo, quindi, presso gli immobili oggetto del pignoramento alla data e ora concordata. Alla data e luogo convenuti, si constatava la mancata venuta degli esecutati, accedendo liberamente agli immobili in quanto privi di cancelli e/o recinzioni. In presenza del Custode dell'IVG xxxxxx e di un collaboratore, ho proceduto alle operazioni durante le quali gli immobili venivano esaminati al fine di constatare principalmente la corrispondenza con la planimetria depositata nell'ufficio catastale e realizzare le fotografie generali e di dettaglio.

In riferimento agli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia del territorio, si constatava la corrispondenza sia qualitativa che dimensionale dello sviluppo planimetrico dei terreni, dei confini e della copertura vegetale, rilevando come unica difformità la presenza di un rudere non censito in mappa. L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sennori avveniva in data 19/05/2021 al fine di acquisire l'esatto inquadramento urbanistico e relativo certificato di destinazione urbanistica..

Seguiva poi la rilevazione di una serie di dati attraverso opportune indagini di mercato presso il settore immobiliare locale. Al fine di esprimere un giudizio equo ed obiettivo intorno alla valutazione richiestami e a seguito delle indagini citate in precedenza, analizzata la documentazione in atti e quanto da me personalmente reperito nei vari uffici, riferisco dei risultati conseguiti elencando le risposte nello stesso ordine di formulazione delle domande del quesito standard allegate al decreto che si riportano.



### *Completezza della documentazione*

Prima di ogni altra operazione, ho esaminato la documentazione in atti e ho proceduto alla sua integrazione con quella da me acquisita. Non sono presenti difformità rilevanti atti ad impedire l'identificazione dei beni oggetto del pignoramento. Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti integrativi:

- estratto di mappa del 12/01/2021
- visura del 12/05/2021
- foto aerea
- certificato di destinazione urbanistica del 03/06/2021

### *Dati generali e ubicazione*

Gli immobili pignorati sono siti nell'agro del Comune di Sennori (SS) in Loc. Taniga-Baldella o Pala Carruba. Risultano identificati al catasto terreni al Foglio 27 particella 75 e particella 46. Vi si giunge percorrendo dal centro abitato di Sassari la S.S. n. 200 dell'Anglona verso S. Camillo e prima dell'Istituto si svolta a destra, immettendosi nella strada vicinale "Taniga-Baldella". Percorsi circa 2.270 metri, si svolta a destra e si percorre una strada sterrata per circa 350 metri. In corrispondenza di una stretta curva, si trova l'accesso al fondo. Si tratta di terreni in origine investiti a olivi e altri alberi da frutta e ora abbandonato allo sviluppo di alberi e arbusti tipici della macchia mediterranea. Se si esclude una piccola porzione di terreno pianeggiante antistante un vecchio rudere di mq. 30 presente nella particella 75, i terreni sono caratterizzati da una forte pendenza che storicamente è stata sempre gestita con i tipici terrazzamenti in pietra naturale dei quali sono ancora evidenti i resti.

### *Titolarità*

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura appartengono agli esecutati:

XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/6)

XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 1/6)

XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietà 4/6)

### *Dati catastali attuali e corrispondenza*

L'identificazione dei beni oggetto di stima, terreni al foglio 27 particella 75 (qualità ULIVETO cl. 2 superficie are 34 centiare 24 reddito dominicale € 7,07 reddito agrario € 6,19), foglio 27 particella 46 (qualità ULIVETO cl. 2 superficie are 24 centiare 75 reddito dominicale € 5,11 reddito agrario € 4,47) coincide con quella riportata nella certificazione notarile, nell'atto di precetto e nell'atto di pignoramento



e l'unica difformità rilevata risulta la presenza di un rudere di circa mq. 30 nella particella 75 ma non presente in mappa.

#### *Provenienze ventennali*

PERIODO	PROPRIETA'	ROGANTE	DATA	REPERTORIO	RACCOLTA
DAL 28/03/2017	XXXXX (proprietà 1/6) XXXXX (proprietà 1/6) XXXXX (proprietà 4/6)	TRIBUNALE DI SASSARI	05/12/2016	2923/2016	3450.4419
DAL 07/07/1980	XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX	FAEDDA MARIO	11/07/1980	6229/1980	5192.6383

#### *Formalità pregiudizievoli*

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari con Reg. Part. n. 408 Reg. Gen. 3884 del 19/03/2012 per €. 50.000,00 a favore di Banca di Sassari S.p.A. a garanzia di €. 481.148,67 contro XXXXXXXX.
- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari il 05/06/2012 con Reg. Part. n. 6224 Reg. Gen. 7940 a favore di Banca di Sassari S.p.A. contro XXXXXXX.
- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari il 08/05/2018 con Reg. Part. n. 4176 Reg. Gen. 5869 a favore di Banco di Sardegna S.p.A. contro XXXXX, XXXX, e XXXXX.

#### *Regolarità urbanistica ed edilizia*

La situazione urbanistica degli immobili è determinata dall'individuazione dello stesso nel PUC del Comune di Sennori come Zona E "agricole" sottozona E5. Si tratta di aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Inoltre, i terreni insistono nella classificazione "Hg4 – Aree di pericolosità molto elevata da frana" del Piano di Assetto Idrogeologico con ulteriori limitazioni di utilizzo sia agronomico-zootecnico che edificatorio per l'elevata pendenza dei terreni e le caratteristiche geopedologiche intrinseche. Le norme del PUC riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica prescrivono il lotto minimo di Ha 5 contigui per l'edificazione di residenze e/o strutture funzionali all'attività agricola, zootecnica e selvicolturale, nonché a tutte le attività connesse quali agriturismo o agricompeggio.

#### *Vincoli*

I vincoli presenti sono quelli riportati nel PUC del Comune di Sennori armonizzato con il Piano Paesaggistico Regionale e aggiornato al Piano di Assetto Idrogeologico Regionale. Il terreno risulta non



edificabile in quanto di superficie inferiore al lotto minimo e con rigide raccomandazioni al ripristino ambientale.

#### *Divisibilità in lotti*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta divisibile in lotti ma, per l'esiguità della superficie fondiaria di mq. 5.899, se ne sconsiglia la frammentazione. Infatti, considerato che il lotto minimo richiesto dal PUC per edificare le residenze è di mq. 50.000 contigui, i terreni oggetto di pignoramento rappresenterebbero per i potenziali confinanti superfici utili da acquisire nell'eventualità di dover rispettare tale vincolo per l'edificabilità.

#### *Stato di occupazione*

I terreni sono aperti e liberi. Sono presenti alcuni rottami nautici e il già citato rudere di mq. 30.

#### *Caratteristiche prevalenti*

I terreni disegnano un paesaggio variabile da aspro a subpianeggiante con pendenze elevate e si affaccia a sud sul dirupo di un canale. L'altitudine media è compresa tra 270 e 300 m.l.m. mentre l'esposizione prevalente è Sud-Est. La rocce madri sono calcari organogeni, calcareniti e marne calcaree del Miocene. I suoli presentano basse o medie profondità in relazione al grado di pendenza. La tessitura varia da argillosa-calcareo ad argillosa-calcareo-sabbiosa con un contenuto di scheletro variabile. Mediamente dotati di sostanza organica, questi suoli presentano una reazione neutra - sub alcalina. Le forme variano da subpianeggianti a molto acclivi con una elevata suscettibilità all'erosione. Sono evidenti le tracce dei vecchi terrazzamenti in pietra naturale atti a prevenire i fenomeni di erosione a difesa dell'apparato radicale degli alberi di olivo. La vegetazione prevalente deriva dall'originario oliveto ormai abbandonato. Gli alberi di olivo, un centinaio di esemplari di varie età, sono ormai inselvaticiti e la tipica macchia mediterranea fortemente degradata occupa buona parte del resto della superficie. *Quercus ilex*, *Pistacia lentiscus*, *Juniperus spp.*, *Genista spp.*, *Cistus spp.* sono gli arbusti più rappresentativi mentre per quanto riguarda le erbe spontanee il *Thymus spp.*, *Brassica insularis* e *Borago officinalis* sono le più caratterizzanti. Il rudere, di mq. 30 presente nella particella 75, è ciò che resta di un vano appoggio realizzato in cantoni di tufo e ormaio privo di copertura. I terreni sono inseriti in un'area antropizzata ben servita dalle principali infrastrutture (strade vicinali, linee elettriche, telefoniche e acquedotto).



### *Consistenza degli immobili*

I terreni, per complessivi mq. 5.899, sono costituiti dalla particella 75 (qualità ULIVETO cl. 2 superficie are 34 centiare 24 reddito dominicale € 7,07 reddito agrario € 6,19) e dalla particella 46 (qualità ULIVETO cl. 2 superficie are 24 centiare 75 reddito dominicale € 5,11 reddito agrario € 4,47) nel foglio 27 del comune di Sennori.

### *Determinazione del valore*

I terreni oggetto della presente stima sono inseriti nell'agro di Sennori in località Taniga-Baldella. Essa rappresenta la tipica area agricola del sassarese e del suo hinterland (la cosiddetta "cintura olivetata") che negli ultimi decenni del secolo scorso era stata interessata da processi di frazionamento fondiario e realizzazione di diffusi insediamenti abitativi unifamiliari, a discapito della originaria vocazione agricola divenuta sempre più accessoria e marginale. Tale processo antropico di consumo di suolo agricolo è stato interrotto nell'ultimo ventennio dall'applicazione di nuove norme urbanistiche di governo e gestione del territorio regionale (nuovi Piani Urbanistici Comunali armonizzati al Piano Paesaggistico Regionale) che hanno impedito ulteriore frazionamento dei terreni agricoli con l'introduzione del lotto minimo edificatorio (per le residenze ettari 5 contigui) e la connessione dell'edificio residenziale all'attività agricola. Pertanto, i terreni oggetto della presente stima derivano da quell'attività di frazionamento fondiario che non trova più applicazione nell'attualità per i sopraggiunti vincoli edificatori citati in precedenza. Tenuto conto della tipologia fondiaria e considerati gli sporadici casi di compravendita di beni simili avvenuti negli ultimi anni, l'aspetto economico più attendibile per la corretta valutazione risulta essere il "più probabile valore di mercato" basato sull'applicazione del procedimento comparativo - sintetico che tiene conto dei valori medi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame. Tale valore unitario medio deve essere poi riportato al caso in oggetto apportando l'applicazione di vari coefficienti differenziali di tipo tecnico - economico ascrivibili ai requisiti peculiari dell'immobile oggetto di valutazione e della località ove insiste. Tali coefficienti permettono di correggere il valore unitario medio del mercato immobiliare per ottenere il valore di mercato del terreno oggetto di stima le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media del contesto di origine. I coefficienti presi in considerazione, divisi per tipologia di caratteristiche (esposizione, acclività, accessibilità, copertura vegetale etc.) possono avere valori maggiori, minori o uguali a 1 a seconda che aumentino, diminuiscano o lascino inalterato il valore medio. Dalle rilevazioni delle vendite di beni simili effettuate nel mercato immobiliare locale, si evidenziano valori a metro quadro di elevata variabilità, in quanto molteplici sono i fattori caratterizzanti questi particolari contesti urbanizzati. Dall'analisi effettuata, considerati la tipologia e la dimensione del terreno, si è determinato un valore medio a metro quadro di € 3,50.



Analizziamo ora i coefficienti correttivi:

parametri agronomici e ambientali

erodibilità del suolo	scarso	0,60
permeabilità del suolo	sufficiente	1,00
profondità del suolo	insufficiente	0,80
pietrosità e rocciosità del suolo	scarso	0,60
esposizione	buono	1,20
acclività	scarso	0,60
qualità vegetativa arborea	insufficiente	0,80
qualità vegetativa erbacea	insufficiente	0,80

parametri urbanistici e infrastrutturali

accessibilità	sufficiente	1,00
qualità ambientale	sufficiente	1,00
taglio dimensionale	scarso	0,60
confini e recinzioni	scarso	0,60
caratteristiche funzionali	scarso	0,60
potenzialità allaccio infrastrutture	sufficiente	1,00
potenzialità edificatorie	scarso	0,60

coefficiente medio globale

<b><u>0,79</u></b>
--------------------

Complessivamente al terreno verrà applicato un coefficiente di 0,79 sul valore medio unitario

$$\text{€ } 3,50 \times 0,79 = 2,76 \text{ €/mq}$$

Pertanto, il valore del terreno sarà stimato come di seguito:

$$\text{superficie (mq } 5.899) * \text{ valore corretto a mq (€ } 2,76) = \text{€ } 16.281,24$$

**Riepilogo del lotto unico**

Il valore dell'immobile pignorato, ubicato in Sennori (SS) in Località Taniga-Baldella e distinto al Fg. 27

Particelle 46 e 75, è pari a € 16.281,24 che si arrotonda a

**€ 16.300,00**



## LOTTO UNICO

Terreno agricolo di complessivi mq. 5.899 distinto al Catasto Terreni di Sassari al Foglio 27 particella 46 (qualità ULIVETO cl. 2 superficie are 24 centiare 75 reddito dominicale € 5,11 reddito agrario € 4,47) e particella 75 (qualità ULIVETO cl. 2 superficie are 34 centiare 24 reddito dominicale € 7,07 reddito agrario € 6,19).

Prezzo base d'asta **€. 16.300,00**

Cordiali Saluti

Sassari 02/08/2021

Dott. Agr.mo

Laura Fadda

