

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**N. 131/21 del R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione:

**Dott.ssa Federica Lunari**

Creditore Procedente

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Convenuto

**XXXXXXXXXX**

Il C.T.U.  
*arch. Stefano Brandano*

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Federica Lunari, al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 131/21.

Lo scrivente CTU, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

1. Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.
2. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.
3. Provveda ad acquisire:
  - i) planimetria catastale;
  - ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
  - iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
  - iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
  - v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.
4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.
5. Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

6. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

7. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale precedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

10. Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

11. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni

previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

13. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

14. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

15. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

16. Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

17. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

19. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Tanto premesso, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico ricevuto, nonché verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi: Comune di Aglientu (UTC), Agenzia del Territorio –Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

### ***RISPOSTA A QUESITO 1***

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, planimetrie e visure catastali, certificati di destinazione urbanistica.



Ortofoto con indicazione area (riquadro rosso) dove è ubicato il compendio oggetto della procedura. Fonte Google Earth.

Il compendio pignorato è composto da lotti di terreno ubicati in comune di Aglientu in località Littighedda, a monte del villaggio di Rena Majore. Si trova in posizione collinare con porzioni che godono di ampia panoramicità verso la costa.

Per la provenienza si conferma quanto agli atti depositati nel fascicolo telematico e da ispezione presso la Conservatoria RR.II. della Prov. di Sassari; meglio descritto e ricostruito in certificato notarile a firma notaio Pistilli e precisamente:

- appartamento composto di 2,5 vani al piano terra in Località Littighedda, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 312 edificato su area censita nel Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 312 ex 218 ex 18 ex 18/a
- Terreno di Ha 2.70.46 censito al Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 25
- Terreno di Ha 0.34.96 censito al Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 26
- Terreno di Ha 0.01.40 censito al Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 30 (AREA FAB DM)
- terreno di Ha 1.91.05 censito al Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 41
- terreno di Ha 1.70.77 censito al Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 50 ex 19/b
- terreno di Ha 5.45.01 censito al Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 52 ex 20/c
- terreno di Ha 35.63.36 censito al Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 262 ex 24
- terreno di Ha 0.06.82 censito al Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 311 ex 218 ex 18

di proprietà della società XXXXXXXXXX con sede in Cologno Monzese

Nel ventennio, i beni sopra indicati risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 10.05.2018 ai nn.572/3874 di Euro 40.000,00 a favore XXXXXX nato a Patti il 1° gennaio 1946 Codice Fiscale XXXXXXXX, contro XXXXXXXXX con sede in Cologno Monzese Codice Fiscale XXXXXXXX, gravante sull'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 312.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 11.09.2018 ai nn.1110/7524 di Euro 250.000,00 a favore XXXXXXXXX con sede in Conegliano Codice Fiscale XXXX contro XXXXXXXX con sede in Cologno Monzese Codice Fiscale XXXXXXXX, gravante sulle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 312 e nel Catasto Terreni al Foglio 7 Mappali 25, 26, 30, 41, 50, 52, 262, 311.
- **Pignoramento immobili** per la somma di Euro 56.087,95 trascritto in data 10.08.2021 ai nn. 6340/8897, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Santa Teresa Gallura, Codice Fiscale XXXXXXXX e contro XXXXXX con sede in Cologno Monzese, Codice Fiscale XXXXXXXX, gravante sulle unità immobiliari censite

nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 312 e nel Catasto Terreni al Foglio 7 Mappali 25, 26, 30, 41, 50, 52, 262, 311.

Si riporta di seguito il quadro sinottico ventennale delle provenienze ricostruito dal notaio nel certificato

Del terreno in Comune di Aglientu censito al Catasto Terreni al Foglio 7 Mappali 18, 30, 24, 25, 26, 41, 50, 52

1) Nel Ventennio:

i Mappali 30, 24, 25, 26, 41, 50 e 52 risultano in proprietà di XXXXXXXX nata a Luogosanto il 6 febbraio 1923

il Mappale 18 in proprietà di XXXXXX nato a Aglientu (e Tempio Pausania) il 4 aprile 1909

in virtù di:

- successione legittima a XXXXXXXXXXXX apertasi in data 11.09.1948 Denuncia n.18 Volume 250 Ufficio del Registro di Tempio Pausania, trascritta in data 24.12.1955 ai nn.1318/1670, per diritti pari a 1/1 sui Mappali 24, 25, 26, 30 e 41 del Foglio 26 Catasto Terreni Tempio Pausania e per diritti pari a 1/2 sui Mappali 18/a, 19/b e 20/c del Foglio 26 Catasto Terreni Tempio Pausania a favore di XXXXXXXXXXX, figli per 1/5 ciascuno e XXXXXXXX di Raimondo nipote ex filia per diritti pari a 1/5;
- successione legittima a XXXXXXXX fu Giacomo apertasi in data 04.04.1957 Denuncia n. 73 Volume 256 Ufficio del Registro di Tempio Pausania, trascritta in data 28.08.1957 ai nn. 777/1034, per diritti pari a 1/2 sui Mappali 18/a, 19/b e 20/c del Foglio 26 Catasto Terreni Tempio Pausania, a favore di XXXXXXXX, XXXXXX, XXX, figli, e XXXXXX di Raimondo nipote ex filia, per diritti pari a 1/5 ciascuno;
- successione legittima a XXXXXXXX nato a Aglientu il 22 giugno 1912 deceduto in data 27.08.1973 Denuncia n. 21 Volume 317 Ufficio del Registro di Registro di Tempio Pausania, trascritta in data 24.03.1975 ai nn. 836/969, per diritti pari a 1/5 sui Mappali 18, 24, 25, 26, 30, 41, 50 e 52 del Foglio 7 Catasto Terreni Aglientu, a favore di XXXXnato a Aglientu il 5 aprile 1902, XXXX nato a Aglientu il 4 aprile 1909, XXXXXX nato a Aglientu il 30.03.1916 e XXXXXX nata a Luogosanto il 6 febbraio 1923;
- successione legittima a XXXXXXXX nato a Aglientu il 5 aprile 1902 deceduto in data 30.04.1980 Denuncia n. 27 Volume 347 Ufficio del Registro di Tempio Pausania, trascritta in data 07.06.1982 ai nn. 2515/2991, per diritti pari a 1/4 sui Mappali 18, 24, 25,

- 26, 30, 41, 50 e 52 del Foglio 7 Catasto Terreni Aglientu, a favore dei figli XXXXX nato a Palau il 21 giugno 1945 e XXXX nato a Palau il 13 ottobre 1947;
- atto di divisione a rogito Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania in data 12.05.1993 n. di Repertorio 11945, trascritto in data 03.06.1993 ai nn. 2777/3670.
  - 2) Da XXXX (nella nota di trascrizione indicato come Antonio, ma con il codice fiscale e dati anagrafici corretti) nato a Tempio Pausania il 4 aprile 1909 il Mappale 18 del Foglio 7 Catasto Terreni Aglientu è pervenuto a Azara Giovanni Maria nato a Aglientu il 30 marzo 1916, XXX nata a Luogosanto il 6 febbraio 1923, XXXX nato a Palau il 21 giugno 1945 e XXXXXXXXX nato a Palau il 13 ottobre 1947, in virtù di successione legittima apertasi in data 12.04.2001 Denuncia n.14 Volume 251 Ufficio del Registro di Tempio Pausania, trascritta in data 07.02.2006 ai nn. 1059/1465.
  - 3) A seguito di divisione il Mappale 18 del Foglio 7 Catasto Terreni Aglientu è stato assegnato a XXXXXXXX nato a Aglientu il 30 marzo 1916, in virtù di atto a rogito Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania in data 22.01.2002 n. di Repertorio 4483, trascritto in data 19.02.2002 ai nn.1581/1924.
  - 4) Da XXXXXXXXXX nata a Luogosanto il 6 febbraio 1923 i Mappali 30, 24, 25, 26, 41. 50 e 52 del Foglio 7 Catasto Terreni Aglientu sono pervenuti alla società XXXXX con sede in Cologno Monzese, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania in data 27.04.2004 n. di Repertorio 53685, trascritto in data 17.05.2004 ai nn. 3678/5473.
  - 5) Da XXXXXXXXXX nato a Aglientu il 30 marzo 1916 il Mappale 218 del Foglio 7 Catasto Terreni Aglientu è pervenuto alla società XXXX con sede in Cologno Monzese, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania in data 27.04.2004 n. di repertorio 53685, trascritto in data 17.05.2004 ai nn. 3679/5474.

***RISPOSTA A QUESITO 2***

Redazione congiuntamente al custode del Modello di controllo

***RISPOSTA A QUESITO 3***

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; il compendio immobiliare risulta al NCEU e al NCT del Comune di Aglientu,

le planimetrie catastali depositate consentono di individuare i beni, e sono conformi allo stato autorizzato.

Sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica che si allegano in copia.

Sono stati acquisiti telematicamente le note di trascrizione degli atti di compravendita che si allegano in copia.

***RISPOSTA A QUESITO 4***

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

***RISPOSTA A QUESITO 5***

Il compendio è conforme pertanto non è necessario eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni e/o Catasto Fabbricati.

***RISPOSTA A QUESITO 6***

L'immobile è nel possesso di una società.

***RISPOSTA A QUESITO 7***

Il compendio è libero, nel pieno possesso della parte eseguita; non è occupato da terzi.

***RISPOSTA A QUESITO 8***

I beni sono pervenuti alla società XXXXXXXXX con sede in Cologno Monzese, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania in data 27.04.2004 n. di Repertorio 53685, trascritto in data 17.05.2004 ai nn. 3678/5473 e ai nn. ai nn. 3679/5474.

***RISPOSTA A QUESITO 9***

Trattasi di terreni e di un rudere; non risulta sia stato emesso o trascritto un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**RISPOSTA A QUESITO 10**

Si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:

- ISCRIZIONE del 10/05/2018 - Registro Particolare 572 Registro Generale 3874  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5126/2017 del 16/01/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
si allega Nota:

Sull'immobile distinto al F. 7 Part. 312 le parti sono:

**A favore**

XXXXXXXXXXXX, nato il 01/01/1946 a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

**Contro**

XXXXXXXXXXXX con Sede in COLOGNO MONZESE (MI) C.F. XXXXXXXXXXXX

- ISCRIZIONE del 11/09/2018 - Registro Particolare 1110 Registro Generale 7524  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 497 del 18/06/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
si allega Nota:

sugli immobili distinti al F. 17 Part. 25, 26, 30, 41, 50, 52, 262, 311, 312 e altri le parti sono:

**A favore**

XXXXXXXXXXXX con sede in CONEGLIANO (TV) C.F. XXXXXXXXXXXX

**Contro**

XXXXXXXXXXXX con Sede in COLOGNO MONZESE (MI) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

- TRASCRIZIONE del 10/08/2021 - Registro Particolare 6340 Registro Generale 8897  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 772 del 26/07/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
si allega Nota:

sugli immobili distinti al F. 17 Part. 25, 26, 30, 41, 50, 52, 262, 311, 312 le parti sono:

**A favore**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in SANTA TERESA GALLURA (SS) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

**Contro**

XXXXXXXXXX con Sede in COLOGNO MONZESE (MI) C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

- TRASCRIZIONE del 04/01/2022 - Registro Particolare 19 Registro Generale 24  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA  
Repertorio 6211 del 06/12/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
si allega Nota:

Sull'immobile distinto al F. 7 Part. 312 le parti sono:

**A favore**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato il 01/01/1946 a XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

**Contro**

XXXXXXXXXX con Sede in COLOGNO MONZESE (MI) C.F. XXXXXXXXXXX

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura; né l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti.

***RISPOSTA A QUESITO 11***

I beni pignorati non fanno parte di condomini o consorzi, pertanto non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione.

***RISPOSTA A QUESITO 12***

Non risultano agli atti titoli edilizi e gli elaborati grafici, o certificato di abitabilità/agibilità, del fabbricato rudere in quanto lo stesso è di realizzazione antecedente il 1967; in tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.

***RISPOSTA A QUESITO 13***

Dal Piano Urbanistico Comunale, approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 1 del 20/01/2021, e come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica N° 22/2024 allegato alla presente, i terreni siti in Loc. Littighedda, distinti in Catasto al Foglio 7 Mappali 25-26-30-41-50-52-262-311, sono regolamentati come segue:

1) **Mappale 262**

in zona agricola E, parte in sottozona "E5a", parte in sottozona "E5c" e parte in sottozona "E2", destinata ad uso agricolo ed alla realizzazione degli impianti annessi, nonché alle residenze agricole, alla pesca ed alla promozione dei prodotti agricoli.

**Definizione**

1. La zona E comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e alla realizzazione degli impianti annessi, nonché alle residenze agricole, alla pesca e alla promozione dei loro prodotti.
2. Per la zona E, il comune di Aglientu, intende attenersi ai seguenti principi:
  - a) Valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del territorio comunale;
  - b) Salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
  - c) Conservare e incentivare lo sviluppo dei centri rurali;
  - d) salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione) con l'obiettivo di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
  - e) recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio dell'insediamento rurale sparso, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per gli scopi agricolo, abitativo e per la ricettività rurale;
  - f) incentivare forme di conduzione agricole multifunzionale proprie dell'ambito periurbano attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricettiva sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
3. La zona E comprende anche il sistema degli stazzi, al quale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 22 e 23 delle N.T.A.
4. All'interno della zona E il PUC individua e disciplina le seguenti sottozone:
  - a) Sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva;
  - b) sottozona E4: aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali;
  - c) sottozona E5: aree marginali per l'attività agricola.

**Parametri urbanistici ed edilizi**

1. All'interno della zona E sono ammesse, in generale e fatto salvo quanto previsto per le singole sottozone, le seguenti destinazioni di cui all'articolo 6 delle N.T.A.:
  - a) residenziale: abitazioni;
  - b) residenziale: strutture ricettive extralberghiere (Bed&breakfast, Domos);
  - c) turistico-ricettive: fabbricati per punti di ristoro;
  - d) artigianale e industriale: attività eccezionalmente ammesse secondo le previsioni del DA n. 2266/U/1983;
  - e) direzionale, commerciale e socio-sanitaria: attività eccezionalmente ammesse secondo le previsioni del decreto dell'Assessore degli Enti locali, finanze e urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U;
  - f) agricolo-zootecnica.
2. All'interno della zona E sono ammessi le seguenti categorie di intervento di cui

all'articolo 5 delle norme tecniche di attuazione:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Nuova costruzione.

3. Gli indici di edificabilità massima non stabiliti, in generale e fatti salvo quanto previsto per le singole sottozone, come segue:

- a) 0,20mc/mq per strutture e impianti per la produzione agricola, zootecnica, acquacoltura e itticoltura;
- b) 0,03mc/mq per fabbricati residenziali;
- c) 0,01mc/mq per strutture e impianti per la silvicoltura.

4. All'interno delle zone E è ammessa la realizzazione di impianti di interesse pubblico quali cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con un indice massimo di edificabilità pari a 1 mc/mq, e senza necessità di un lotto minimo di intervento.

5. La costruzione di nuovi edifici a esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo e alle attrezzature necessarie per le attività aziendali. È sempre ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

6. Il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale previsto nell'articolo 50 delle N.T.A. Ai fini edificatori, nella fascia di profondità di 1.000 metri dalla linea di battigia devono essere computati tutti i volumi, fatti salvi quelli relativi a parti di fabbricato totalmente o parzialmente interrati per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, di altezza inferiore a 2,40 metri.

7. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno. I materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali galluresi, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.

8. È prescritta la distanza minima dei fabbricati dai confini e dalle strade di 5,00 metri. Per i fabbricati a uso residenziale è prescritta la distanza minima dei fabbricati dai confini e dalle strade di 6,00 metri.

9. Sono consentite verande e pergolati con superficie coperta non superiore al 70 per cento della copertura del fabbricato. Non sono consentite verande, pergolati e ogni altra sistemazione esterna che pregiudichino la permeabilità dei suoli.

10. L'altezza massima degli edifici è stabilita in 7,50 metri, fatti salvi strutture e impianti produttivi, connessi all'attività aziendale, che per la loro specifica funzione necessitano di altezze maggiori.

11. Al fine di limitare le ricadute sulla popolazione in termini igienico-ambientali, negli insediamenti zootecnici i fabbricati destinati al ricovero degli animali e gli impianti connessi alla raccolta o stoccaggio e raccolta e al trattamento dei reflui zootecnici devono rispettare la distanza minima di 50 metri dai confini di proprietà. I fabbricati devono rispettare inoltre le seguenti distanze minime dal perimetro delle zone territoriali omogenee A, B, C, F e G:

- a) 500 metri se trattasi di allevamenti di suini;
- b) 300 metri se trattasi di allevamenti per avicoli e conigli;
- c) 100 metri se trattasi di allevamenti per bovini, ovicaprini ed equini.

12. Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.

13. In attuazione di quanto previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 1 aprile 1968, n.1404, è vietata l'edificazione per una fascia di profondità di 30,00 m dal ciglio delle strade provinciali e di profondità di 20,00 dal ciglio delle strade comunali. In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel periodo precedente, afferenti alle rispettive strade, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

14. Per quanto non espressamente previsto, si applicano le disposizioni contenute nelle direttive approvate con decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228.

#### **Modalità di attuazione**

- 1. Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abitativo diretto.
- 2. Per la sottozona E4 gli interventi sono attuati attraverso i piani attuativi per i centri rurali, secondo le indicazioni dei relativi progetti norma di cui all'articolo 3 delle N.T.A..

#### **Soggetti legittimati**

- 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la nuova edificazione ai fini residenziali è consentita all'imprenditore agricolo professionale, come definito dall'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modificazioni, e al coltivatore diretto.
- 2. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici strumentali alla produzione agricola o a essa connessi è consentita all'imprenditore agricolo, anche non professionale, al coltivatore diretto o alle società non in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n.99 e successive modificazioni.
- 3. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, per tutti i rimanenti casi per svolgimento di attività agricola destinata esclusivamente o prevalentemente a uso personale è consentita l'edificazione di strutture d'appoggio non residenziali, destinati al ricovero di mezzi o animali, per una superficie coperta non superiore a 30 mq per fondi da tre sino a dieci ettari e non superiore a 60 mq per fondi oltre i dieci ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 mc e a 180 mc.
- 4. I requisiti previsti ai commi 1, 2 e 3 non sono richiesti per interventi all'interno della sottozona E4, attuati attraverso i piani attuativi dei centri rurali.

#### **Programma di miglioramento fondiario**

- 1. L'edificazione in zona E deve essere accompagnata dalla presentazione di un organico piano aziendale, a firma di un tecnico abilitato, che giustifichi e dia valenza agli interventi edificatori. Il piano deve contenere un programma di miglioramento fondiario tale da giustificare la richiesta di nuova edificazione, nonché l'eventuale esigenza di residenzialità nel fondo, la quale deve essere in stretta connessione con la conduzione agricola e zootecnica del fondo, compatibilmente con le sue caratteristiche agro-pedologiche.

2. Il piano aziendale deve contenere almeno i seguenti elementi:

- a) Descrizione dello stato di fatto;
- b) Indicazione dettagliata delle misure e degli investimenti previsti;
- c) individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare, le relative aree da vincolare all'inedificabilità secondo gli indici di cubatura utilizzati;
- d) descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, atta a dimostrare la necessità della presenza in azienda del coltivatore del fondo o dell'allevatore e della residenza necessaria allo scopo (in caso dell'edificazione a scopo residenziale);
- e) descrizione del fondo a seguito del miglioramento fondiario;
- f) descrizione delle eventuali opere di mitigazione previste;
- g) definizione di un cronoprogramma che riporti le fasi di realizzazione dell'intervento e i lavori di miglioramento fondiario.

3. L'attuazione del programma di miglioramento fondiario deve essere contestuale ai lavori di costruzione dei fabbricati in progetto. Unitamente alla dichiarazione di fine lavori deve essere presentata idonea perizia da parte del direttore dei lavori attestante lo stato di attuazione delle opere di miglioramento fondiario. La mancata realizzazione del miglioramento fondiario comporta la decadenza del titolo abitativo.

4. Il programma di miglioramento fondiario deve basarsi su un approfondito studio della realtà aziendale e deve svilupparsi attraverso l'esame e la valutazione delle caratteristiche fisiche e strumentali. Per quanto concerne le caratteristiche fisiche, deve essere valutata la collocazione paesaggistica e territoriale, l'inquadramento geomorfologico e pedologico, la suscettività d'uso dei suoli in funzione degli ordinamenti produttivi futuri, il microclima negli elementi rilevanti ai fini delle produzioni in atto e di quelle ipotizzabili. Riguardo alle caratteristiche strumentali, occorre considerare i servizi e le infrastrutture esterne che influenzano il processo produttivo, il regime fondiario, le relazioni fra i diversi corpi costituenti l'azienda, l'indirizzo produttivo e colturale in atto, le strutture fondiarie e il loro stato d'uso, la loro importanza ai fini della conservazione del patrimonio rurale e ai fini produttivi, gli impianti, le macchine e gli animali. Per i fabbricati, deve essere opportunamente dimostrata la connessione funzionale e dimensionale con l'ordinamento aziendale, privilegiando comunque il recupero di fabbricati esistenti, anche attraverso giustificazione puntuale degli spazi e delle volumetrie previste.

5. Gli edifici in ambito rurale devono essere realizzati in armonia con il paesaggio e dovranno essere sempre dotati di finiture adeguate al loro utilizzo.

6. Il piano aziendale deve essere corredato e integrato dalla documentazione cartografica indicata nel regolamento edilizio.

7. Il piano di miglioramento fondiario deve altresì contenere la giustificazione tecnico-analitica di ciascuna opera proposta, corredata degli opportuni calcoli di dimensionamento (in caso di fabbricati ad uso agricolo, dovrà essere data giustificazione puntuale degli spazi e delle volumetrie).

8. Per lo smaltimento dei reflui si rimanda alle disposizioni di cui alla Parte III del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e alla direttiva in materia di disciplina regionale degli scarichi, approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 69/25 del 10/12/2008. Per il riutilizzo delle acque reflue si rimanda al decreto ministeriale 12 giugno 2003, n. 185, recante il regolamento per le norme tecniche per il riutilizzo delle acque reflue.

9. All'interno del territorio comunale devono essere rispettati i principi generali di buona pratica agricola definiti dalla normativa europea vigente in materia.

10. Per le sottozone E4 attuate attraverso i piani attuativi dei centri rurali non è richiesta la predisposizione del piano aziendale.

### **Attività multifunzionali, punti di ristoro e albergo rurale**

1. All'interno della zona E sono ammesse le attività multifunzionali delle imprese agricole e ittiche previste dalla legge regionale 11 maggio 2015, n.11 e successive modificazioni.
2. L'attività di agriturismo, quale attività in rapporto di connessione e complementarità con l'attività principale, è sempre ammessa nei limiti e alle condizioni previste dalla legge regionale 11 maggio 2015, n.11 e successive modificazioni.
3. Per le strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ciascun posto letto è computata una volumetria massima di 50 mc, aggiuntiva rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza. La superficie minima di intervento è pari a tre ettari, costituita da particelle catastali contigue. Eventuali ulteriori volumi per i servizi accessori dell'agriturismo sono conteggiati all'interno dell'indice stabilito per le residenze.
4. Le strutture edilizie destinate all'attività di agriturismo devono essere vincolate al fondo. Tale vincolo, unitamente all'atto unilaterale riportante l'obbligo a non frazionare una superficie non inferiore a tre ettari comprendente gli interventi edilizi e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto, deve essere oggetto di trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'articolo 2645-*quater* del Codice civile.
5. La realizzazione di strutture destinate all'attività di fattoria sociale è ammessa con una superficie minima di intervento pari a 3 ettari, costituita da particelle catastali contigue, e i relativi volumi sono conteggiati all'interno dell'indice stabilito per le residenze.
6. All'interno della zona E è ammessa la realizzazione di punti di ristoro indipendenti dall'attività agricola. I punti di ristoro sono costituiti dalle attività di ristorazione, bar e tavola calda dotate di non più di venti posti letto, al servizio della viabilità comunale e provinciale.
7. L'indice di edificabilità per i punti di ristoro è stabilito in 0,10 mc/mq e la superficie minima di intervento è pari a 3 ettari, costituita da particelle catastali contigue. Quando un punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo comprendente attrezzature e residenze, alla superficie minima relativa al punto di ristoro deve essere aggiunta la superficie minima di tre ettari relativa al fondo agricolo. Le superfici sono vincolate al punto di ristoro e al fondo agricolo e devono essere oggetto di trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'articolo 2645-*quater* del Codice civile. La distanza minima necessaria, misurata in linea d'aria, per la realizzazione di un punto di ristoro rispetto al centro abitato di Aglientu è pari a 2.000 metri o tra un punto di ristoro e l'altro è pari a 2.000 metri.
8. All'interno della zona E è ammessa l'attività di albergo rurale, di cui all'articolo 14 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 e successive modificazioni. Le attività di alberghi rurali devono essere esercitate in fabbricati rurali già esistenti, non più necessari alla conduzione del fondo. È ammessa, inoltre, ai sensi dell'articolo 14-*bis* della stessa legge regionale n. 16 del 2017, la realizzazione di nuove strutture per alberghi rurali, oltre la fascia costiera, con un indice di fabbricabilità massimo di 0,05 mc/mq e superficie minima di intervento è pari a 30 ettari, costituita da particelle catastali contigue.
9. All'interno della zona E è ammessa la realizzazione di strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e del disagio sociale, con un indice di fabbricabilità massimo di 0,10 mc/mq per la sottozona E2 e di 0,05 mc/mq per la sottozona E5 e superficie minima di intervento è pari a 3 ettari, costituita da particelle catastali contigue.

#### **Sottozona E2**

1. La sottozona E2 comprende le aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a

bassa marginalità (come colture foraggiere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non specializzate).

2. Le destinazioni ammesse, le modalità di attuazione e le categorie di intervento della sottozona E2 sono quelle previste per la zona E.
3. Per i fabbricati residenziali è previsto un indice di 0,03 mc/mq e una superficie minima di intervento pari a 3 ettari.
4. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, silos, rimesse, capannoni per la prima lavorazione, è previsto un indice di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1 ettaro.
5. Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 3 ettari.

### **Sottozona E5**

1. La sottozona E5 comprende le aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.
2. Le destinazioni ammesse, le modalità di attuazione e le categorie di intervento della sottozona E5 sono quelle previste per la zona E.
3. IIPUCindividuaedisCIPLINALEseguentiareedisottozonaE5:
  - a) E5a: Aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvi-pastorali;
  - b) E5b: Aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi silvi-colturali;
  - c) E5c: Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.
4. Nella sottozona E5a per i fabbricati residenziali è previsto un indice di 0,02 mc/mq e una superficie minima di intervento pari a 3 ettari. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali è previsto un indice di 0,15 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1 ettaro. Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 3 ettari.
5. Nella sottozona E5b per i fabbricati residenziali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima di intervento pari a 3 ettari. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali è previsto un indice di 0,10 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1 ettaro. Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 3 ettari.
6. Nella sottozona E5c per i fabbricati residenziali è previsto un indice di 0,005 mc/mq e una superficie minima di intervento pari a 3 ettari. Per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, silos, rimesse, capannoni per la prima lavorazione, è previsto un indice di 0,05 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 1 ettaro. Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è previsto un indice di 0,01 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 3 ettari.

### 2) **Mappali 25-26-30-41-50-52-311**

in zona agricola E, parte in sottozona “E5a” e parte in sottozona “E2”, destinata ad uso agricolo e dalla realizzazione degli impianti annessi, nonché alle residenze agricole, alla pesca ed alla promozione dei prodotti agricoli.

Vedi medesime prescrizioni di cui al punto 1).

I succitati terreni, infine, sono vincolati ai fini della tutela paesistica ed ambientale, ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42, e ss.mm.ii.

***RISPOSTA A QUESITO 14***

Fabbricato inabitabile privo di impianti.

***RISPOSTA A QUESITO 15***

Immobili pignorati per intera quota

***RISPOSTA A QUESITO 16***

Si consiglia la vendita in unico lotto

***RISPOSTA A QUESITO 17***

I beni si trovano in Comune di Aglientu (SS), distano dal paese circa km 15, in Località Littighedda, raggiungibili da diverse strade ma la più comoda, dalla sede del Tribunale, risulta scegliere la strada provinciale Tempio - Aglientu (SP 5) verso Vignola Mare, ci si immette a destra nella Castelsardo – Santa Teresa (SP 90), dopo circa km 11 si svolta sulla destra immettendosi nella viabilità del complesso Rena Majore (Via del Corallo) e proseguendo verso sud per circa km 2,7 si svolta sinistra sulla strada Litticchedda che si percorre per circa km 1,2 quindi ci si immette su strada sterrata sulla destra, dopo circa mt 500 si arriva al cancello che delimita la proprietà.



Cancello di ingresso al compendio ascripto alla procedura oggetto di disamina.

La zona dista circa 50 km da Olbia (porto ed aeroporto); circa 95 km da Porto Torres (porto); circa km 150 da Alghero (aeroporto). Santa Teresa di Gallura dista km 12 che offre oltre al collegamento marittimo con la Corsica, la possibilità di attracco natanti nel porto turistico. Dista km 85,00 dalla città di Sassari, capoluogo di provincia.

#### Descrizione del fabbricato

Il fabbricato di forma regolare ha misure lorde di mt. 15,80 x 5,10. Tipico della cultura contadina si configura come uno *stazzu* alla gallurese, realizzato con muratura in pietra di campo poi intonacata. La copertura è a doppio spiovente con manto in coppi e canali. Il fronte principale è rivolto a sud. È in posizione dominante con panorami che si aprono verso la campagna e a nord verso la costa

Planimetricamente si articola in due camere collegate di circa mq 20 ciascuna, e un vano con accesso diretto dall'esterno di circa mq 14. Come si evince dalle foto trattasi di fabbricato in stato di abbandono; privo dei collegamenti alle reti pubbliche di adduzione idrica fognaria ed elettrica.



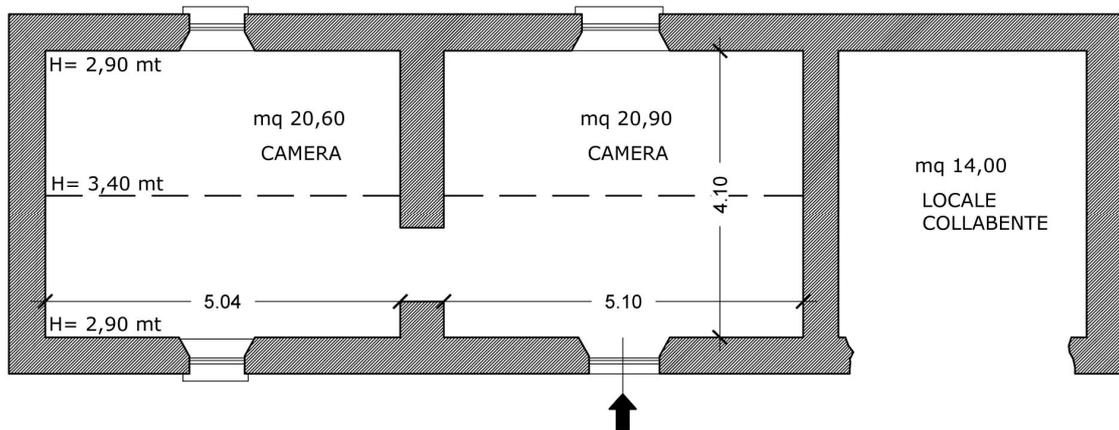
Scorcio del fabbricato distinto al Mapp. 312. Vista verso nord nord-ovest dalla particella 52 .



Prospetto principale del fabbricato distinto al NCEU al F.7 Particella 312.

Il vano posto a nord est ha subito crollo di buona parte della copertura e della parete perimetrale nel lato a sud. Risulta censito al NCEU del comune di Aglientu al F. 7 Part. 312, Categoria A/3, classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 99,42.

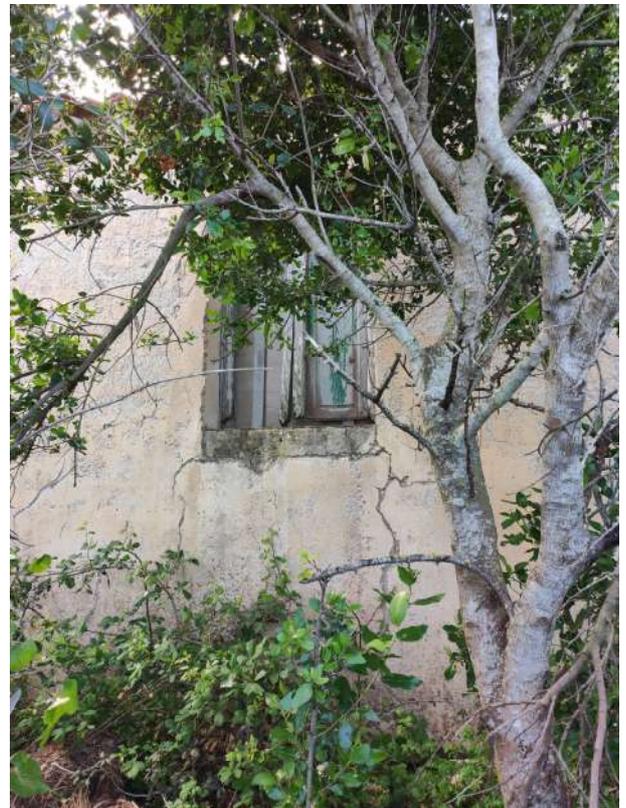
Segue rilievo del cespite:



Scorcio del fabbricato distinto al Mapp. 312. Vista da est.



Scorcio del fabbricato distinto al Mapp. 312. Vista da sud-ovest.



Scorci del prospetto a nord.



Scorci degli ambienti interni.

### Descrizione dei terreni.

---



Identificazione dei mappali del Foglio 7 ascritti alla procedura oggetto di disamina.

Le particelle oggetto di causa sono confinanti fra loro come risultato di frazionamenti precedenti e riordino fondiario. Per alcuni tratti la giacitura risulta abbastanza pianeggiante con buona vista panoramica verso il mare e sulla rigogliosa campagna, al suo interno infatti, vi sono particolari emergenze rocciose e numerose essenze arboree tipiche della macchia mediterranea (olivastri, mirti, lentischi, ginepri ecc.).

I lotti sono intestati per l'intera proprietà alla società convenuta.

La superficie fondiaria complessiva dei lotti di terreno è pari a mq. 478.383,00, distinti al Catasto Terreni come segue:

- a) F. 7 Mapp. 25, qualità PASCOLO, classe 4, superficie ha 2- are 70 – ca 46, r. d. € 13,97, r. a. € 6,98;
- b) F. 7 Mapp. 25, qualità PASCOLO, classe 3, superficie are 34 – ca 96, r. d. € 2,71, r. a. € 1,81;
- c) F. 7 Mapp. 30, qualità AREA FAB DM, superficie are 01 – ca 40;
- d) F. 7 Mapp. 41, qualità PASCOLO, classe 4, superficie ha 1- are 91 – ca 05, r. d. € 9,87, r. a. € 4,93;
- e) F. 7 Mapp. 50, qualità PASCOLO, classe 5, superficie ha 1- are 70 – ca 77, r. d. € 4,41, r. a. € 1,76;
- f) F. 7 Mapp. 52, qualità INCOLT PROD, classe 1, superficie ha 5- are 45 – ca 01, r. d. € 5,63, r. a. € 2, 81;
- g) F. 7 Mapp. 262, qualità INCOLT PROD, classe 2, superficie ha 35- are 63 – ca 36, r. d. € 18,40, r. a. € 18, 40;
- h) F. 7 Mapp. 311, qualità PASCOLO, classe 5, superficie are 06 – ca 82, r. d. € 0,18, r. a. € 0,07;

Per la valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si descrivono schematicamente le alcune peculiarità in riferimento a: ubicazione, accessibilità, giacitura, conduzione e recinzioni, esposizione e panoramicità, fertilità e vegetazione.

- Accessibilità

In occasione del sopralluogo risultavano accessibili tramite stradello sterrato a tratti molto sconnesso solamente i mappali 50 - 52 - 262- 25 – 311 e 312. Per gli altri invece non ci sono percorsi e, a causa della folta vegetazione, risultano per ampi tratti inaccessibili.

- Giacitura

Collinare e vista la presenza di numerose rocce granitiche affioranti e la folta vegetazione il terreno, in alcune porzioni, è piuttosto accidentato.

- Fertilità e vegetazione

Il terreno, da analisi a vista, non è mai stato coltivato e questo si desume anche dalla sua conformazione ricca di rocce affioranti. Nelle parti dove il terriccio è riuscito a sedimentare, ha prodotto una rigogliosa macchia mediterranea media e medioalta.

La macchia alta è principalmente costituita da formazioni di querce (*Quercus ilex*), olivastro (*Olea europaea sylvestris*), pero selvatico (*Pyrus spinosa*), ginepro (*Juniperus oxycedrus*).

La macchia bassa individuata è costituita da forme arbustive la cui altezza non è superiore a 1,5 m, è rappresentata prevalentemente da il corbezzolo (*Arbutus unedo*), la calicotome o ginestra spinosa (*Calicotome villosa*), il cisto (*Cistus monspeliensis*, *C. salvifolius*), il biancospino (*Crataegus monogyna*), la ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius*), l'euforbia (*Euphorbia characias*), l'elicriso (*Helichrysum microphyllum*), il mirto (*Myrtus communis*), il rovo (*Rubus ulmifolius*).



- Conduzione e recinzione

Il bene al momento del sopralluogo non risultava condotto od utilizzato in alcun modo. La recinzione è visibile solo in alcuni settori. È costituita in parte da muretti a secco.

- Esposizione e panoramicità

Si sviluppa principalmente lungo la direttrice ovest-est con esposizione maggiore verso sud. Ha nel complesso buona panoramicità verso il mare e la baia di Rena Majore

Sull'intero territorio comunale insiste vincolo D.M. 02.10.1964:

*“..per la materia granitica con cui è formata la sua orografia, estremamente varia, scolpita dall'erosione di innumerevoli millenni di vento che ha operato su forme già di per se fantastiche, per la flora quanto mai caratteristica che aggiunge bellezza a tutto il territorio di tipico aspetto e fra i migliori della magnifica Gallura, per le coste dove lunghe spiagge si alternano a zone scogliose, costituisce una serie di quadri naturali di alto valore paesistico....”*

Si precisa che queste porzioni di territorio ricadono all'interno dell'Ambito 16 di paesaggio regolato dalla L.R. n. 8 del 25.11.2004 e dalle norme tecniche di attuazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale) approvato D.G.R. n. 36/7 del 05/09/2006 e successivo Decreto del Presidente della Giunta n° 82 del 07/09/2006, pubblicati sul B.U.R.A.S. n° 30 del 08/09/2006.

Il compendio è ubicato fuori dal rispetto della fascia costiera .

Nel Piano Paesaggistico Regionale l'area in oggetto ricade nel Foglio 427, Sez. I.



Stralcio del Foglio 427, Sez. I del P.P.R.. La freccia bianca individua l'area in oggetto.

### ***RISPOSTA A QUESITO 18***

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**RISPOSTA A QUESITO 19**

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione “del più probabile valore di mercato“, lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi appartenenti al mercato del comune di Aglientu con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali. Per quanto concerne la valutazione dei terreni non si è preso in considerazione, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre diverse proposte comparabili; pertanto tramite indagine conoscitiva rilevata da: inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB; agenzie immobiliari attive nella zona; mediatori, colleghi liberi professionisti e imprese e, verificata nella *banca dati quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile determinare un congruo valore di mercato.

Al fine di conservare buone potenzialità urbanistico-edilizie (previste dalle N.T.A), e quindi un valore omogeneo di tutte le particelle si consiglia la vendita in un unico lotto, anche in considerazione della natura accidentata di alcune porzioni di terreno, della dimensione di alcune particelle. La consistenza dei terreni somma a mq 478.383,00. Il sedime del fabbricato mq 81 oltre al cortile di mq 220.

Per quanto sopra relazionato e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si propone la vendita in un unico lotto **a corpo**, ovvero:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 312 e nel Catasto Terreni al Foglio 7 Mappali 25, 26, 30, 41, 50, 52, 262, 311

**V= € 550.000,00**

Diconsi EURO CINQUECENTOCINQUANTAMILA/00

*La relazione si completa dei seguenti allegati:*

- ALL. 1 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 2 - ATTI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI AGLIENTU
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 - RILIEVO
- ALL. 5 - VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA

Si resta a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 02.05.2024



Il C.T.U.

**Arch. Stefano Brandano**