
TRIBUNALE DI LANUSEI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piroddi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Arrauli.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Sa Carruba	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2021 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 11.000,00	23

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 26.000,0023

INCARICO

All'udienza del 19/04/2021, il sottoscritto Ing. Piroddi Carlo, con studio in Viale Europa, 47 - 08045 - Lanusei (NU), email ingcarlopiroddi@libero.it, PEC carlo.piroddi@ingpec.eu, Tel. 320 7280331, Fax 0782 41360, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Arrauli
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Sa Carruba

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLAGRANDE STRISAILI (NU) - LOCALITÀ ARRAULI

Il bene di cui al presente lotto, è un terreno nell'agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria, dal centro abitato cittadino in località Arrauli.

Il territorio comunale, comprensivo dell'area speciale lago Alto Flumendosa, presenta un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate: si raggiungono circa 1.830 metri di quota. L'abitato si estende su un costone che domina il mare, circondato da rilievi di granito; il suo andamento plano-altimetrico è tipico di montagna. Dista circa Km. 60 da Nuoro.

Il fondo è distinto al N.C.T. di Villagrande Strisaili, al foglio 61 particella 277 divisa in porzioni, di superficie catastale complessiva pari a mq 8500. In particolare catastalmente si ha la porzione AA con qualità uliveto, con una superficie di mq 6396 e la porzione AB con qualità vigneto ed una superficie di mq 2104.

Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno ricade in zona E (agricola), destinata agli usi agricoli e pastorali.

PRECISAZIONI

Si precisa che lo scrivente, ha effettuato la ricognizione sui luoghi, in assenza del soggetto esecutato.

Questo ha comportato alcune difficoltà oggettive, di seguito riassunte:

- non si ha la certezza dell'ubicazione dell'accesso al fondo; in particolare sono stati individuati due possibili accessi al lotto, dalla viabilità principale, entrambi attraversando proprietà altrui.

Su questi ultimi, lo scrivente non è però a conoscenza della sussistenza o meno, di un reale e consolidato diritto di passaggio, da parte del soggetto esecutato. Da qui la difficoltà oggettiva dello scrivente, ad indicare e descrivere l'accesso alla proprietà oggetto della presente;

- non si è nella possibilità di attestare la corrispondenza catastale del lotto di cui trattasi, come meglio precisato nell'apposito paragrafo della presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLAGRANDE STRISAILI (NU) - LOCALITÀ SA CARRUBA

Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria dal centro abitato cittadino, in località Sa Carruba.

Il territorio comunale, comprensivo dell'area speciale lago Alto Flumendosa, presenta un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate: si raggiungono circa 1.830 metri di quota. L'abitato si estende su un costone che domina il mare, circondato da rilievi di granito; il suo andamento plano-altimetrico è tipico di montagna. Dista circa Km. 60 da Nuoro.

Il fondo è distinto al N.C.T. di Villagrande Strisail al foglio 61 particelle 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298 con superficie catastale complessiva pari a Ha 3 a 70 ca 73 (mq 37073) con qualità "pascolo cespugliato" di classe 1.

Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno ricade in zona E (agricola), destinata agli usi agricoli e pastorali.

PRECISAZIONI

Si precisa che lo scrivente, ha effettuato la ricognizione sui luoghi, in assenza del soggetto esecutato.

Dalla ricognizione di cui al lotto 2, si è evidenziato quanto segue:

- ad oggi l'accesso alle particelle 284, 290, 295 e 298 avviene dalla strada pubblica attraverso altra particella adiacente, non intestata alla ditta di cui alla presente esecuzione;
- per quanto attiene le restanti tre particelle, lo scrivente non ha individuato una strada di accesso, da cui segue che lo stesso ha realizzato degli scatti fotografici, dalla suddetta strada pubblica.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Arrauli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto di terreno di cui alla presente, ubicato nell'agro del comune di Villagrande Strisaili distinto al N.C.T. al foglio 61 mappale 277, risulta confinante a nord con il mappale 276, a sud con il mappale 63, ad est con il corso d'acqua e ad ovest con il mappale 279.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8500,00 mq	8500,00 mq	1,00	8500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8500,00 mq		

Il terreno è ubicato nell'agro di Villagrande Strisaili. E' distinto al N.C.T. al foglio 61 particella 277 ed una superficie catastale complessiva, pari a mq 8.500.

Il fondo presenta una giacitura acclive, caratterizzato dalla presenza di alberi d'alto fusto, fra cui piante d'olivo e da vigneto.

Non è stata riscontrata la presenza di manufatti né tantomeno sistemi di irrigazione del fondo.

Non si ha la certezza dell'ubicazione dell'accesso al fondo; in particolare sono stati individuati due possibili accessi al lotto, dalla viabilità principale, entrambi attraversando proprietà altrui.

Su questi ultimi, lo scrivente non è però a conoscenza della sussistenza o meno, di un reale e consolidato diritto di passaggio, da parte del soggetto esecutato. Da qui la difficoltà oggettiva dello scrivente, ad indicare e descrivere l'accesso alla proprietà oggetto della presente.

Di seguito si riportano delle ulteriori precisazioni riguardanti il Lotto 1:

- la parte est del fondo, è una porzione di vigneto, caratterizzata dalla dividente catastale nord, che separa in diagonale i filari della coltivazione, come visibile nella sovrapposizione dell'ortofoto e della mappa catastale Wegis aggiornata, riportata in allegato. Non si è rilevata in loco la materializzazione di tale dividente;

- la restante parte del fondo è caratterizzata, come già precisato precedentemente, da alberi d'alto fusto, fra cui piante d'olivo. Le dividenti catastali nord e sud, separa in diagonale il fondo, come visibile nella sovrapposizione dell'ortofoto e della mappa catastale Wegis aggiornata, riportata in allegato. Anche in siffatta situazione, non si è rilevata in loco la materializzazione della dividente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 277 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 85 00 Reddito dominicale € 19,75 Reddito agrario € 6,15
Dal 31/05/2010 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 277 Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 85 00 Reddito dominicale € 19,75 Reddito agrario € 6,15
Dal 14/12/2011 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 277, Porz. AB Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 21 04 Reddito dominicale € 4,89 Reddito agrario € 17,39
Dal 14/12/2011 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 277, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 63 96 Reddito dominicale € 14,86 Reddito agrario € 4,89

L'Immobile NCT fg. 61 part. 277 è stato oggetto di tabella di variazione del 14 dicembre 2011 protocollo n. NU0296916 in atti dal 14 dicembre 2011 trasmissione dati agea ai sensi del dl 3 ottobre 2006 n.262 (n. 12503.1/2011) e deriva giusta frazionamento del 7 dicembre 2007 protocollo n. NU0235260 in atti dal 7 dicembre 2007 (n. 235260.1/2007) dalla part. 66 di mq. 70650.

Tutto ciò è reperibile dalla consultazione della visura storica del mappale in oggetto, allegata alla presente relazione.

Si precisa che dalla consultazione della visura storica relativa al foglio 61 mappale 277, in corrispondenza dell'atto pubblico, con il quale la signora **** Omissis ****, ha venduto alla società esecutata detto terreno, vi è una nota che cita: "Passaggi intermedi mancanti"; questo in virtù del solo fatto che, la trascrizione dell'Usucapione, con la quale la signora **** Omissis **** ha acquisito la proprietà del fondo, risulta in atti dal 07/07/2010 (data successiva alla redazione dell'atto di compravendita del 31/05/2010).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

61	277		AA		Oliveto	U	00 63 96 mq	14,86 €	4,62 €	
61	277		AB		Vigneto	2	00 21 04 mq	4,89 €	17,39 €	

Corrispondenza catastale

Come detto in precedenza, lo scrivente durante le operazioni di sopralluogo nel Lotto 1, ha preso visione del terreno, in assenza del soggetto esecutato.

In tale contesto, lo scrivente non ha gli elementi per dichiarare con certezza la corrispondenza catastale, con lo stato dei luoghi.

In particolare questa assunzione deriva dalle seguenti considerazioni; sovrapponendo la mappa catastale con l'ortofoto della zona, lo scrivente osserva che l'andamento delle dividenti catastali nord e sud della particella, non hanno una corrispondente delimitazione fisica sul lotto di terreno (quale potrebbe essere una recinzione, un muretto ecc.), rispetto alle quali lo scrivente possa fornire il proprio parere tecnico sulla corrispondenza catastale.

Solo la presenza del proprietario nelle fasi di sopralluogo, potrebbe consentire allo scrivente, di esprimersi sul punto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene di cui al presente lotto, è un terreno nell'agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria, dal centro abitato cittadino in località Arrauli. E' distinto al N.C.T. al foglio 61 particella 277 ed una superficie catastale complessiva, pari a mq 8.500.

La descrizione fatta di seguito tiene in considerazione ciò che realmente ricade all'interno della particella 277.

Il fondo presenta una giacitura acclive, caratterizzato dalla presenza di alberi d'alto fusto, fra cui piante d'olivo e da una porzione di vigneto.

Non è stata riscontrata la presenza di manufatti né tantomeno sistemi di irrigazione del fondo.

Non si ha la certezza dell'ubicazione dell'accesso al fondo; in particolare sono stati individuati due possibili accessi al lotto, dalla viabilità principale, entrambi attraversando proprietà altrui.

Su questi ultimi, lo scrivente non è però a conoscenza della sussistenza o meno, di un reale e consolidato diritto di passaggio, da parte del soggetto esecutato. Da qui la difficoltà oggettiva dello scrivente, ad indicare e descrivere l'accesso alla proprietà oggetto della presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Sentenza di Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2010 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società **** Omissis **** Con sede in NUORO (NU) Codice fiscale **** Omissis **** per acquisto fattone da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** con atto di compravendita rogito notaio **** Omissis **** di Cagliari in data 31 maggio 2010, numero 52433/28551 di repertorio, trascritto a Nuoro il 25 giugno 2010 ai numeri 5016/7650.

Alla dante causa **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** gli immobili di cui trattasi pervennero in forza di sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Lanusei (NU) in data 26 gennaio 2010, numero 31/2010 di repertorio, trascritto a Nuoro il 7 luglio 2010 ai numeri 5242/7976.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

1) Iscrizione nn. 1024/11469 del 17 dicembre 2012 – Ipoteca giudiziale
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 19 aprile 2012, numero 1464 di repertorio
Per complessivi euro 500.000,00 di cui euro 350.000,00 per capitale

A favore:

* **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****

Contro:

* **** Omissis **** Con sede in NUORO (NU) Codice
fiscale **** Omissis ****

2) Trascrizione nn. 2112/2647 del 18 marzo 2021 – Verbale di pignoramento immobili
Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Lanusei (NU) in
data 19 febbraio 2021, numero 40 di repertorio

A favore:

* **** Omissis **** Sede Conegliano (TV) Codice fiscale **** Omissis ****

Contro:

* **** Omissis **** Con sede in NUORO (NU) Codice
fiscale **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione ed analisi del Certificato di Destinazione urbanistica, rilasciato allo scrivente in data 15/07/2021 con protocollo 4779 che si allega alla presente relazione si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico, il lotto di terreno distinto al NCT del comune di Villagrande Strisaili, al foglio 61 mappale 277 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea E (agricola).

2) Per quanto attiene il Piano di assetto Idrogeologico si ha:

- Hg1 - Hg2, Rg1, E1.

La zona omogenea E, è destinata agli usi agricoli e pastorali. Vi si possono realizzare gli edifici e le residenze connessi con la conduzione del fondo.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 3,50, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Ai sensi e per gli effetti del D.A. 2266/U del 20/12/1983 sono ammessi i seguenti indici di densità fondiaria:

- 0,03 mc/mq per la residenza;

- 0,10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Sa Carruba

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto di terreno di cui alla presente, ubicato nell'agro del comune di Villagrande Strisaili in località Sa Carruba, distinto al N.C.T. al foglio 61 mappali 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298, risulta confinante a nord con il rio, ad est con i mappali 292 e 293, a sud-est con i mappali 285, 296 e 297, a sud-ovest con il mappale 514, ad ovest nord-ovest con i mappali 513, 287, 289.

Va infine precisato che:

- i mappali 288 e 291 sono separati fra di loro da un rio;
- i mappali 290 e 295 sono separati fra di loro da un rio;
- i mappali 294 e 295 sono separati fra di loro da un rio;
- i mappali 288 e 290 sono separati fra di loro da strada;
- i mappali 291 e 294 sono separati fra di loro da strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5675,00 mq	5675,00 mq	1,00	5675,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2701,00 mq	2701,00 mq	1,00	2701,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	9178,00 mq	9178,00 mq	1,00	9178,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3520,00 mq	3520,00 mq	1,00	3520,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3463,00 mq	3463,00 mq	1,00	3463,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	9678,00 mq	9678,00 mq	1,00	9678,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2858,00 mq	2858,00 mq	1,00	2858,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				37073,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37073,00 mq		

Il terreno è ubicato in agro di Villagrande Strisaili, in località Sa Carruba, distinto al N.C.T. di Villagrande Strisaili al foglio 61 particelle 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298.

Come già descritto precedentemente, trattasi di un terreno con i mappali separati da rio o strada, con una superficie catastale complessiva, pari a mq 37.073.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 291 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 35 20 Reddito dominicale € 3,09 Reddito agrario € 2,73
Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 290 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 91 78 Reddito dominicale € 8,06 Reddito agrario € 7,11
Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 298 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 28 58 Reddito dominicale € 2,51 Reddito agrario € 2,21
Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 288 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 27 01 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 2,09
Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 284 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 56 75 Reddito dominicale € 4,98 Reddito agrario € 4,40
Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 294 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 34 63 Reddito dominicale € 3,04 Reddito agrario € 2,68
Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 295 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 96 78 Reddito dominicale € 8,50 Reddito agrario € 7,50
Dal 31/05/2010 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 288

		Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 27 01 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 2,09
Dal 31/05/2010 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 284 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 56 75 Reddito dominicale € 4,98 Reddito agrario € 4,40
Dal 31/05/2010 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 298 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 28 58 Reddito dominicale € 2,51 Reddito agrario € 2,21
Dal 31/05/2010 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 295 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 96 78 Reddito dominicale € 8,50 Reddito agrario € 7,50
Dal 31/05/2010 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 291 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 35 20 Reddito dominicale € 3,09 Reddito agrario € 2,73
Dal 31/05/2010 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 290 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 91 78 Reddito dominicale € 8,06 Reddito agrario € 7,11
Dal 31/05/2010 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 294 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 34 63 Reddito dominicale € 3,04 Reddito agrario € 2,68

Gli immobili di cui al NCT fg. 61 part. 284 deriva giusta, frazionamento del 7 dicembre 2007 protocollo n. NU0239946 in atti dal 07 dicembre 2007 (n. 239946.1/2007), dalla part. 27 di mq. 81790.
L'immobile NCT fg. 61 part. 288 deriva giusta, frazionamento del 7 dicembre 2007 protocollo n. NU0239946 in atti dal 07 dicembre 2007 (n. 239946.1/2007), dalla part. 28 di mq. 11475.
L'immobile NCT fg. 61 part. 290 deriva giusta, frazionamento del 7 dicembre 2007 protocollo n. NU0239946 in atti dal 07 dicembre 2007 (n. 239946.1/2007), dalla part. 29 di mq. 28535.
L'immobile NCT fg. 61 part. 291 deriva giusta, frazionamento del 7 dicembre 2007 protocollo n. NU0239946 in atti dal 07 dicembre 2007 (n. 239946.1/2007), dalla part. 30 di mq. 6000.
L'immobile NCT fg. 61 part. 294 deriva giusta, frazionamento del 7 dicembre 2007 protocollo n. NU0239946 in atti dal 07 dicembre 2007 (n. 239946.1/2007), dalla part. 31 di mq. 17040.
L'immobile NCT fg. 61 part. 295 deriva giusta, frazionamento del 7 dicembre 2007 protocollo

n. NU0239946 in atti dal 07 dicembre 2007 (n. 239946.1/2007), dalla part. 32 di mq. 10910.
 L'immobile NCT fg. 61 part. 298 deriva giusta, frazionamento del 7 dicembre 2007 protocollo
 n. NU0239946 in atti dal 07 dicembre 2007 (n. 239946.1/2007), dalla part. 33 di mq. 72420.
 Tutto ciò è reperibile dalla consultazione della visura storica del mappale in oggetto, allegata alla presente relazione.

Si precisa infine che dalla consultazione delle visure storiche relative alle particelle costituenti il fondo, in corrispondenza dell'atto pubblico, con il quale la signora **** Omissis **** ha venduto alla società esecutata detto terreno, vi è una nota che cita: "Passaggi intermedi mancanti"; questo in virtù del solo fatto che, la trascrizione dell'Usucapione, con la quale la signora **** Omissis **** ha acquisito la proprietà del fondo, risulta in atti dal 07/07/2010 (data successiva alla redazione dell'atto di compravendita del 31/05/2010).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
61	284				Pascolo cespugliato	1	00 56 75 mq	4,98 €	4,4 €	
61	288				Pascolo cespugliato	1	00 27 01 mq	2,37 €	2,09 €	
61	290				Pascolo cespugliato	1	00 91 78 mq	8,06 €	7,11 €	
61	291				Pascolo cespugliato	1	00 35 20 mq	3,09 €	2,73 €	
61	294				Pascolo cespugliato	1	00 34 63 mq	3,04 €	2,68 €	
61	295				Pascolo cespugliato	1	00 96 78 mq	8,5 €	7,5 €	
61	298				Pascolo cespugliato	1	00 28 58 mq	2,51 €	2,21 €	

Corrispondenza catastale

Dalla sovrapposizione dell'ortofoto con le mappe catastali aggiornate, si evidenzia che all'interno delle particelle costituenti il Lotto n° 2, vi sono dei tratti stradali asfaltati, non rappresentati nella cartografia catastale o rappresentati in posizione differente, rispetto all'attuale andamento (presumibilmente la strada ha subito una rettifica senza che l'Ente proprietario abbia mai provveduto ad aggiornare la mappa catastale).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria dal centro abitato cittadino, in località Sa Carruba.

Il fondo è distinto al N.C.T. di Villagrande Strisaili al foglio 61 particelle 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298 con superficie catastale complessiva pari a Ha 3 a 70 ca 73 (mq 37073) con qualità "pascolo cespugliato" di classe 1. Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno ricade in zona E (agricola), destinata agli usi agricoli e pastorali. Si procederà di seguito alla descrizione della parte di fondo in cui lo scrivente ha avuto la possibilità di prenderne visione direttamente sui luoghi.

Il lotto presenta una giacitura acclive.

La parte di terreno di cui alle particelle 284, 290, 295 e 298 è caratterizzato da pascolo cespugliato e alberi d'alto fusto, come visibile dagli elaborati fotografici, allegati alla presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/2010 al 31/05/2010	**** Omissis ****	Sentenza di Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/05/2010 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società **** Omissis **** Con sede in NUORO (NU) Codice fiscale **** Omissis **** per acquisto fattone da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** con atto di compravendita rogito notaio **** Omissis **** di Cagliari in data 31 maggio 2010, numero 52433/28551 di repertorio, trascritto a Nuoro il 25 giugno 2010 ai numeri 5016/7650.

Alla dante causa **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis **** gli immobili di cui trattasi pervennero in forza di sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Lanusei (NU) in data 26 gennaio 2010, numero 31/2010 di repertorio, trascritto a Nuoro il 7 luglio 2010 ai numeri 5242/7976.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

1) Iscrizione nn. 1024/11469 del 17 dicembre 2012 – Ipoteca giudiziale
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 19 aprile 2012, numero 1464 di repertorio
Per complessivi euro 500.000,00 di cui euro 350.000,00 per capitale

A favore:

* **** Omissis **** Sede MILANO (MI) Codice fiscale **** Omissis ****

Contro:

* **** Omissis **** Con sede in NUORO (NU) Codice
fiscale **** Omissis ****

2) Trascrizione nn. 2112/2647 del 18 marzo 2021 – Verbale di pignoramento immobili
Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Lanusei (NU) in
data 19 febbraio 2021, numero 40 di repertorio

A favore:

* **** Omissis **** Sede Conegliano (TV) Codice fiscale **** Omissis ****

Contro:

* **** Omissis **** Con sede in NUORO (NU) Codice
fiscale **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione ed analisi del Certificato di Destinazione urbanistica, rilasciato allo scrivente in data 15/07/2021 con protocollo 4779 che si allega alla presente relazione, si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico, il lotto di terreno distinto al NCT del comune di Villagrande Strisaili, al foglio 61 particelle 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298, ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona omogenea E (agricola).

2) Per quanto attiene il Piano di assetto Idrogeologico si ha:

- particelle 284, 288, 291 e 294: Hg1, Rg1, E1;
- particella 295: Hg1 - Hg2, Rg1, E1;
- particelle 290 e 298: Hg2, Rg1, E1;

La zona omogenea E, è destinata agli usi agricoli e pastorali. Vi si possono realizzare gli edifici e le residenze connessi con la conduzione del fondo.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 3,50, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Ai sensi e per gli effetti del D.A. 2266/U del 20/12/1983 sono ammessi i seguenti indici di densità fondiaria:

- 0,03 mc/mq per la residenza;
- 0,10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Arrauli

Il bene di cui al presente lotto, è un terreno nell'agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria, dal centro abitato cittadino in località Arrauli. Il territorio comunale, comprensivo dell'area speciale lago Alto Flumendosa, presenta un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate: si raggiungono circa 1.830 metri di quota. L'abitato si estende su un costone che domina il mare, circondato da rilievi di granito; il suo andamento plano-altimetrico è tipico di montagna. Dista circa Km. 60 da Nuoro. Il fondo è distinto al N.C.T. di Villagrande Strisaili, al foglio 61 particella 277 divisa in porzioni, di superficie catastale complessiva pari a mq 8500. In particolare catastalmente si ha la porzione AA con qualità uliveto, con una superficie di mq 6396 e la porzione AB con qualità vigneto ed una superficie di mq 2104. Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno ricade in zona E (agricola), destinata agli usi agricoli e pastorali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 277, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 61, Part. 277, Porz. AB, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Si è ritenuto procedere attraverso una stima sintetica del fondo medesimo, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso. Nel dettaglio tenendo conto dell'ubicazione, dell'utilizzo prevalente del fondo, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo come descritto in precedenza, si ritiene congruo applicare un valore medio di mercato, per unità di superficie, pari ad € 1,30 per metro quadrato di superficie.

Da cui segue che il valore del terreno, tenuto conto dei suoli e soprassuoli, è così determinabile:

$$V = \text{mq } 8500 \times \text{€}/\text{mq } 1,30$$

$$V = \text{€ } 11050,00$$

Da cui segue che il valore del fondo in agro di Villagrande Strisaili distinto al N.C.T. al foglio 61 particella 277 porzione AA e AB è pari ad € 11.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Villagrande Strisaili (NU) - Località Arrauli	8500,00 mq	1,30 €/mq	€ 11.050,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 11.000,00

Valore di stima: € 11.000,00

Valore finale di stima: € 11.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Sa Carruba

Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria dal centro abitato cittadino, in località Sa Carruba. Il territorio comunale, comprensivo dell'area speciale lago Alto Flumendosa, presenta un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate: si raggiungono circa 1.830 metri di quota. L'abitato si estende su un costone che domina il mare, circondato da rilievi di granito; il suo andamento plano-altimetrico è tipico di montagna. Dista circa Km. 60 da Nuoro. Il fondo è distinto al N.C.T. di Villagrande Strisaili al foglio 61 particelle 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298 con superficie catastale complessiva pari a Ha 3 a 70 ca 73 (mq 37073) con qualità "pascolo cespugliato" di classe 1. Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno ricade in zona E (agricola), destinata agli usi agricoli e pastorali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 284, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 288, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 290, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 291, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 294, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 295, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 298, Qualità Pascolo cespugliato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 26.000,00

Si è ritenuto procedere attraverso una stima sintetica del fondo medesimo, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso. Nel dettaglio tenendo conto dell'ubicazione, di quanto lo scrivente ha potuto prender visione durante le operazioni peritali, dell'utilizzo prevalente del fondo come descritto in precedenza, si ritiene congruo applicare un valore medio di mercato, per unità di superficie, pari ad €/mq 0,70.

Da cui segue che il valore del terreno, tenuto conto dei suoli e soprassuoli, è così determinabile:

$$V = \text{mq } 37073 \times \text{€/mq } 0,70$$

$$V = \text{€ } 25951,10$$

Da cui segue che il valore del fondo in agro di Villagrande Strisaili distinto al N.C.T. al foglio 61 particelle 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298 è pari ad € 26.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Terreno Villagrande Strisaili (NU) - Località Sa Carruba	37073,00 mq	0,70 €/mq	€ 25.951,10	100,00%	€ 26.000,00
				Valore di stima:	€ 26.000,00

Valore di stima: € 26.000,00

Valore finale di stima: € 26.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che l'assenza del soggetto esecutato, durante le operazioni peritali, non ha permesso di avere alcune informazioni utili, all'espletamento del mandato in modo esaustivo, nei riguardi dei quesiti posti allo scrivente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanusei, li 19/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piroddi Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 01 - Mappa Terreni Wegis - Villagrande Strisail al foglio 61
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 02 - Certificato Destinazione Urbanistica - Villagrande Strisail al foglio 61 particelle 277, 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298
- ✓ Altri allegati - 03 - Nota di Trascrizione della Sentenza di Acquisto per Usucapione del 01/2010
- ✓ Altri allegati - 04 - Nota di Trascrizione dell'Atto Notarile di Compravendita del 05/2010
- ✓ Visure e schede catastali - 05 - Lotto n° 1 - Visura Storica Catastale f 61 m 277
- ✓ Visure e schede catastali - 06 - Lotto n° 2 - Visura Storica Catastale f 61 m 284
- ✓ Visure e schede catastali - 07 - Lotto n° 2 - Visura Storica Catastale f 61 m 288

- ✓ Visure e schede catastali - 08 - Lotto n° 2 - Visura Storica Catastale f 61 m 290
- ✓ Visure e schede catastali - 09 - Lotto n° 2 - Visura Storica Catastale f 61 m 291
- ✓ Visure e schede catastali - 10 - Lotto n° 2 - Visura Storica Catastale f 61 m 294
- ✓ Visure e schede catastali - 11 - Lotto n° 2 - Visura Storica Catastale f 61 m 295
- ✓ Visure e schede catastali - 12 - Lotto n° 2 - Visura Storica Catastale f 61 m 298
- ✓ Foto - 13 - Lotto n° 1 - Ortofoto e Rilievi Fotografici
- ✓ Foto - 14 - Lotto n° 2 - Ortofoto e Rilievi fotografici

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Arrauli
Il bene di cui al presente lotto, è un terreno nell'agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria, dal centro abitato cittadino in località Arrauli. Il territorio comunale, comprensivo dell'area speciale lago Alto Flumendosa, presenta un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate: si raggiungono circa 1.830 metri di quota. L'abitato si estende su un costone che domina il mare, circondato da rilievi di granito; il suo andamento plano-altimetrico è tipico di montagna. Dista circa Km. 60 da Nuoro. Il fondo è distinto al N.C.T. di Villagrande Strisaili, al foglio 61 particella 277 divisa in porzioni, di superficie catastale complessiva pari a mq 8500. In particolare catastalmente si ha la porzione AA con qualità uliveto, con una superficie di mq 6396 e la porzione AB con qualità vigneto ed una superficie di mq 2104. Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno ricade in zona E (agricola), destinata agli usi agricoli e pastorali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 277, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 61, Part. 277, Porz. AB, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione ed analisi del Certificato di Destinazione urbanistica, rilasciato allo scrivente in data 15/07/2021 con protocollo 4779 che si allega alla presente relazione si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico, il lotto di terreno distinto al NCT del comune di Villagrande Strisaili, al foglio 61 mappale 277 ha la seguente destinazione urbanistica: - Zona omogenea E (agricola). 2) Per quanto attiene il Piano di assetto Idrogeologico si ha: - Hg1 - Hg2, Rg1, E1. La zona omogenea E, è destinata agli usi agricoli e pastorali. Vi si possono realizzare gli edifici e le residenze connessi con la conduzione del fondo. Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 3,50, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio. Ai sensi e per gli effetti del D.A. 2266/U del 20/12/1983 sono ammessi i seguenti indici di densità fondiaria: - 0,03 mc/mq per la residenza; - 0,10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; - 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico.

Prezzo base d'asta: € 11.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villagrande Strisaili (NU) - Località Sa Carruba
Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria dal centro abitato cittadino, in località Sa Carruba. Il territorio comunale, comprensivo dell'area speciale lago Alto Flumendosa, presenta un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate: si raggiungono circa 1.830 metri di quota. L'abitato si estende su un costone che domina il mare, circondato da rilievi di granito; il suo andamento plano-altimetrico è tipico di montagna. Dista circa Km. 60 da Nuoro. Il fondo è distinto al N.C.T. di Villagrande Strisail al foglio 61 particelle 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298 con superficie catastale complessiva pari a Ha 3 a 70 ca 73 (mq 37073) con qualità "pascolo cespugliato" di classe 1. Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno ricade in zona E (agricola), destinata agli usi agricoli e pastorali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 284, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 288, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 290, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 291, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 294, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 295, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 298, Qualità Pascolo cespugliato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione ed analisi del Certificato di Destinazione urbanistica, rilasciato allo scrivente in data 15/07/2021 con protocollo 4779 che si allega alla presente relazione, si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico, il lotto di terreno distinto al NCT del comune di Villagrande Strisaili, al foglio 61 particelle 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298, ha la seguente destinazione urbanistica: - Zona omogenea E (agricola). 2) Per quanto attiene il Piano di assetto Idrogeologico si ha: - particelle 284, 288, 291 e 294: Hg1, Rg1, E1; - particella 295: Hg1 - Hg2, Rg1, E1; - particelle 290 e 298: Hg2, Rg1, E1; La zona omogenea E, è destinata agli usi agricoli e pastorali. Vi si possono realizzare gli edifici e le residenze connessi con la conduzione del fondo. Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a m 3,50, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio. Ai sensi e per gli effetti del D.A. 2266/U del 20/12/1983 sono ammessi i seguenti indici di densità fondiaria: - 0,03 mc/mq per la residenza; - 0,10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; - 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico.

Prezzo base d'asta: € 26.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Villagrande Strisaili (NU) - Località Arrauli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 277, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 61, Part. 277, Porz. AB, Qualità Vigneto	Superficie	8500,00 mq
Descrizione:	Il bene di cui al presente lotto, è un terreno nell'agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria, dal centro abitato cittadino in località Arrauli. Il territorio comunale, comprensivo dell'area speciale lago Alto Flumendosa, presenta un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate: si raggiungono circa 1.830 metri di quota. L'abitato si estende su un costone che domina il mare, circondato da rilievi di granito; il suo andamento plano-altimetrico è tipico di montagna. Dista circa Km. 60 da Nuoro. Il fondo è distinto al N.C.T. di Villagrande Strisaili, al foglio 61 particella 277 divisa in porzioni, di superficie catastale complessiva pari a mq 8500. In particolare catastalmente si ha la porzione AA con qualità uliveto, con una superficie di mq 6396 e la porzione AB con qualità vigneto ed una superficie di mq 2104. Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno ricade in zona E (agricola), destinata agli usi agricoli e pastorali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Villagrande Strisaili (NU) - Località Sa Carruba		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 284, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 288, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 290, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 291, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 294, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 295, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 61, Part. 298, Qualità Pascolo cespugliato	Superficie	37073,00 mq
Descrizione:	Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Villagrande Strisaili, a poco più di km 6,00 in linea d'aria dal centro abitato cittadino, in località Sa Carruba. Il territorio comunale, comprensivo dell'area speciale lago Alto Flumendosa, presenta un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate: si raggiungono circa 1.830 metri di quota. L'abitato si estende su un costone che domina il mare, circondato da rilievi di granito; il suo andamento plano-altimetrico è tipico di montagna. Dista circa Km. 60 da Nuoro. Il fondo è distinto al N.C.T. di Villagrande Strisaili al foglio 61 particelle 284, 288, 290, 291, 294, 295 e 298 con superficie catastale complessiva pari a Ha 3 a 70 ca 73 (mq 37073) con qualità "pascolo cespugliato" di classe 1. Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno ricade in zona E		

	(agricola), destinata agli usi agricoli e pastorali.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.