

## **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

---

*PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. PASELLA DELIA*

---

---

*NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 174/2012 R.G.E.*

---

Promosso da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

## Sommario

1.	INCARICO .....	2
2.	MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.....	3
3.	FORMULAZIONE DEI QUESITI.....	4
	QUESITO UNO   "Identificazione del bene" .....	4
	QUESITO DUE   " Descrizione del bene" .....	6
	QUESITO TRE   "Comparazione tra dati attuali e pignoramento" .....	22
	QUESITO QUATTRO   "Accatastamento" .....	23
	QUESITO CINQUE   "Destinazione urbanistica di piano".....	32
	QUESITO SEI   "Conformità alla normativa _sanabilità" .....	38
	QUESTITO SETTE   "Divisione in lotti" .....	39
	QUESITO OTTO   "Divisibilità in natura" .....	39
	QUESITO NOVE   "Stato del bene" .....	39
	QUESITO UNDICI   "Determinazione del valore" .....	49
4.	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO € 6.108.000 .....	57
5.	LOTTE DI VENDITA.....	57
6.	RIPRESE FOTOGRAFICHE .....	64
7.	INVIO RELAZIONE ALLE PARTI .....	64
8.	ELENCO ELABORATI ALLEGATI.....	64

### 1. | INCARICO

Nell'udienza del 10 giugno 2014, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr. Alessandro Di Giacomo, nominava la sottoscritta:

Arch. Delia Pasella, nata a Tempio Pausania (OT) il 30.04.1983 e residente in Calangianus in via Michelangelo 1, con studio professionale in Calangianus in via Michelangelo 1°, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n° 642 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

## 2. | MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

Studio del Fascicolo: Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, in data 10.06.14, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento); nel fascicolo non erano presenti però le planimetrie catastali, o qualsiasi estratto cartografico indispensabile all'identificazione dei beni, nonché qualsiasi indicazione di certificazioni urbanistiche.

Dallo studio del fascicolo si deduce **che i beni oggetto di causa sono 21 terreni ricadenti in diversi comuni del nord Sardegna, quali: Badesi, Aggius, Viddalba, Trinità d'Agultu e Santa Teresa di Gallura e due immobili, interni ai fondi, accatastati come fabbricati rurali siti nel comune di Viddalba.** Non essendo presente nel fascicolo alcuna mappa la sottoscritta si è recata in data 4.07.14 all'Agenzia del Territorio per ottenere informazioni catastali necessarie all'individuazione dei beni, inserirli nel contesto territoriale di appartenenza e verificare contestualmente le caratteristiche morfologiche necessarie per la stima degli stessi. Dopo un'accurata fase di montaggio della documentazione catastale e cartografica per una corretta individuazione degli immobili oggetto di causa, in data 9.09.14 si è dato inizio alle operazioni peritali e si è effettuato il sopralluogo alla presenza del rappresentante I.V.G. Geom. Emanuele Murrighili e di un mio collaboratore, durante il quale si è provveduto ad una ricognizione completa di beni, dell'individuazione dei confini, dei punti di accesso, delle colture ed eventuali impianti presenti, e documentazione fotografica. In questa data si sono visionati i beni ricadenti nei comini di Aggius, Trinità d'Agultu, Santa Teresa e solo parzialmente Badesi e Viddalba, dove si è effettuato un sopralluogo più completo in data 22.09.12 alla presenza degli stessi. In data 13.11.14 si è effettuata telematicamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate una visura di ispezione di trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente fino alla data odierna.

Riscontrate alcune incongruenze e imprecisioni dallo studio della documentazione catastale, la sottoscritta si è recata negli uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari in data 11.11.14 e 12.11.14 per prendere visione di alcune mappe non reperibili telematicamente. In particolare:

1\_ si è riscontrato, consultando le mappe originali cartacee conservate presso gli archivi, che il terreno indicato al F.64 mapp. 35, avesse subito un'erronea trascrizione nel passaggio al digitale in cui veniva indicato con il numero 85. Si è proceduto quindi in situ, previa richiesta, alla correzione della banca dati del catasto.

2\_ si è riscontrata l'assenza in formato digitale del foglio 76 dell'intero comune. Non essendo neppure a disposizione per la consultazione il foglio cartaceo (perché depositato negli uffici per la digitalizzazione), si è recuperata nell'archivio dell'Agenzia del Territorio di Sassari, una eliocopia che, nonostante lo stato di forte deterioramento, ha reso possibile l'individuazione catastale del bene.

Vista la complessità degli immobili e l'approvazione a fine novembre di nuovi strumenti urbanistici da parte di alcuni comuni interessati dall'oggetto di perizia, in data 15 ottobre 2014 e in data 27 novembre 2014, la sottoscritta ha presentato **Istanza di proroga del termine di consegna dell'elaborato peritale precedentemente fissata per il 15 ottobre 2014.**

In Seguito le operazioni peritali hanno comportato:

- \_ 31/10/14 richiesta C.D.U. inoltrata al Comune di Viddalba e rilasciato in data 16/02/15 con prot. n° 634
- \_ 3/11/14 richiesta C.D.U. al comune di Trinità d'Agultu e Vignola con prot. n° 10544 e rilasciato in data 17/11/14
- \_ 3/11/14 richiesta C.D.U. al Comune di Aggius e rilasciato in data 30/12/14
- \_ 24/11/14 richiesta C.D.U. al Comune di Badesi con prot. n° 10669, 10670, 10671, 10672, 10673, 10674, 10675 e rilasciati in data 15/01/15
- \_ 31/10/14 richiesta C.D.U. al Comune di Santa Teresa con prot. 19251 e rilasciato in data 30/03/15
- \_ in data 17.11.14 si sono svolte opportune ricerche ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sezione distaccata di Tempio Pausania con prot. n° SS114640
- \_ in data 1.12.14 si è svolta la ricerca di contratti di locazione opponibili presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania
- \_ in data 27.02.2024 il giudice dispone che la sottoscritta professionista delegata aggiorni la perizia di stima relativa al lotto 3, dando atto che il bene individuato al f. 64 mapp. 54 sia stato usucapito da terzi soggetti e pertanto sia necessario aggiornare il valore del lotto con esclusione del bene usucapito.

Pertanto la sottoscritta, dopo aver prodotto indagini sufficienti, propone le conclusioni di seguito descritte.

### 3. | FORMULAZIONE DEI QUESITI

#### **QUESITO UNO | "Identificazione del bene"**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, ° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato prò quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di quota di bene;*

Nella copia della documentazione prelevata dal fascicolo di ufficio erano contenuti i seguenti elaborati indispensabili all'individuazione del bene e all'avvio di un corretto processo di stima:

- \_ Nota di iscrizione ipotecaria all'Ufficio provinciale di Sassari, Servizio Pubblicità Immobiliare, sezione staccata di Tempio Pausania dell'Agenzia del territorio al n. 8535 del registro generale e al n.2201 del registro particolare, presentazione n. 10 del 28/07/2010, a favore di OMISSIS contro OMISSIS per gli Immobili oggetti di causa;

\_ Atto di pignoramento Immobiliare datato 29.05.2012 da parte di OMISSIS in qualità di procuratore di OMISSIS contro il sig. OMISSIS, in cui si manifesta la volontà di voler sottoporre gli immobili oggetto della causa a esecuzione forzata per il 100% della proprietà;

\_ Istanza di vendita datata 11.10.2012 da parte di OMISSIS in qualità di procuratore di OMISSIS contro il sig. OMISSIS, in cui si chiede che, previa fissazione dell'udienza per l'audizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, venga disposta la vendita degli immobili pignorati;

\_ Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 567 c.p.c. notificato il giorno 1 giugno 2012 dall'Ufficio Giudiziario di Tempio Pausania, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. II. Di Tempio Pausania in data 12 luglio al n° 6119 del registro generale e al n° 4426 del registro particolare e pervenuto al Tribunale di Tempio Pausania in data 21.01.2013.

**Dalla verifica dell'atto di pignoramento si è accertato che i beni sono pignorati per intero.**

**Dalla nota di trascrizione ipotecaria si evince che i terreni oggetto della presente si intendono pignorati con quanto sopra vi insiste e possa essere considerato immobile.**

**Dalle visure storiche per immobile, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania e Agenzia del Territorio di Sassari, il Certificato Notarile, le particelle catastali individuanti i beni in oggetto risultano identificate in 21 immobili mentre nell'atto di pignoramento 18. Si precisa che si tratta comunque degli stessi beni raggruppati in maniera diversa. Presa visione del quadro sinottico della provenienza del ventennio degli immobili, e dalle indagini condotte durante il sopralluogo, l'identificazione in n° 21 immobili, sembra la più corretta.**

Risulta inoltre che a tutto il giorno 17/11/14, i beni sopra indicati risultano gravati dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO

Decreto ingiuntivo emesso il 23/10/2008 dal Tribunale di Tempio Pausania, repertorio 1309/2008, trascritto il 28/07/2010 – Registro particolare 2201, registro Generale 8535 a favore della OMISSIS con sede in Cagliari, contro l'esecutato.

Pignoramento Immobiliare emesso in data 01/06/2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, repertorio n. 254, trascritto il 12/07/2012, registro Particolare 4426, registro Generale 6119, a favore della OMISSIS con sede in Cagliari, contro l'esecutato. I terreni oggetto del presente pignoramento si intendono pignorati con quanto sopra vi insista e possa essere considerato immobile.

L'immobile sito nel comune di Aggius, identificato con il codice **T18**, è gravato da un'ulteriore formalità:

Servitù di Passaggio (costruzione di diritti reali a titolo gratuito) emessa in data 27/10/1995 dal notaio dott. Fabio Papaccio, notaio a Tempio, repertorio n. 21926, trascritto il 14/11/1995, registro Particolare 5226, Registro Generale 7559 a favore di OMISSIS (XXX), OMISSIS (XXX) E OMISSIS (XXX), contro l'esecutato.

Dalla descrizione dei patti si evince che *“la parte venditrice si è riservata per se e per i propri eredi e/o aventi causa, il diritto di transitare sul terreno oggi ceduto al OMISSIS e precisamente la servitù verrà esercitata in comune di Aggius a favore del mappale 23 e 24 del foglio 27 e nel comune di Trinità D'Agultu e Vignola a favore del mappale 60 e 61 del Foglio 19 (non oggetto della presente), mentre sarà a carico de terreno sito in comune di Aggius distinto in catasto al Foglio 27 mappale 25, servitù larga ml 3, da esercitarsi, direttamente dalla strada comunale, a piedi o con mezzi meccanici per raggiungere le sponde del rio Vignola ed ivi stazionare, e servitù di condotta idrica per addurre acqua dal rio Vignola e di passaggio per cavi elettrici (Allegato 12).*

Nel corso della valutazione si terrà inoltre presente che gli immobili censiti nel comune di Trinità d'Agultu e Vignola e nel comune di Aggius, così come la maggior parte di quelli censiti nei comuni di Viddalba e Badesi, sono fra loro confinanti.

**QUESITO DUE | “Descrizione del bene”**

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

***I beni oggetto del presente pignoramento sono 21 terreni non edificati a destinazione agricola ricadenti nei territori di Badesi, Viddalba, Aggius, Trinità d'Agultu e Vignola e Santa Teresa di Gallura per una consistenza complessiva di 592.83.17 HA e due fabbricati rurali siti nei terreni oggetto di esproprio nel comune di Viddalba rispettivamente in località Palumbaglia con consistenza 120 mq e in località Ischia di Palma con consistenza 64 mq. Entrambi i fabbricati sono allo stato di ruderizzazione avanzata.***

*I beni T1, T2, T3, T4, T5, T6 e T7 ricadono all'interno del territorio di Badesi, comune di 1800 abitanti circa della provincia di Olbia-Tempio, mentre il T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T17bis, ricadono nel territorio di Viddalba comune di 1700 abitanti circa della provincia di Sassari.*

*Dalle ricostruzioni cartografiche è risultato che i terreni su menzionati si trovano in continuità fra loro, andando a costituire una vera e propria grande proprietà nell'area collinare a cavallo fra i due centri.*

*I beni T18 e T19 in continuità fra loro, si trovano invece nelle campagne fra Aggius e Trinità d'Agultu e Vignola in prossimità dell'abitato di Aglientu. L'ultimo, il T20 è invece ubicato nei pressi di Santa Teresa di Gallura non lontano dal villaggio La Marmorata.*

*Trattandosi di immobili ricadenti nel territorio rurale, elemento fondamentale da tenere in considerazione, che condiziona notevolmente sia gli sviluppi vegetativi che gli interventi antropici, è l'aspetto climatologico. Possiamo dire che la regione è caratterizzata da un autunno temperato ed un inverno freddo e piovoso, da una primavera mite e da un'estate arida e calda. Dall'analisi dei dati termo-pluviometrici disponibili, rilevati in circa un quarantennio di riferimento (1929/1965) nella stazione di Tempio (558 m s.l.m.) che è quella più vicina alla zona in esame, risulta che l'area in oggetto presenta un clima tipicamente mediterraneo, con temperature medie annuali di circa 13,8 °C.*

*Le precipitazioni medie annue si aggirano intorno ai 1000 mm, distribuiti in 80 giorni circa all'anno, e sono concentrate prevalentemente nel periodo autunno - invernale.*

*Si può individuare un bioclima mediterraneo umido (Emberger), e un carattere climatico mesodermico umido, oceanico insulare, con ampio deficit idrico estivo (Thorntwaite). La peculiarità del clima è comunque rappresentata dal vento, soprattutto per l'elevata velocità che questo mantiene per più giorni consecutivi. Predominano largamente i venti di provenienza W-NW, seguono quelli provenienti da Est.*

*Per la descrizione degli altri catatteri, intrinseci ed estrinseci, peculiari di ogni bene, si procederà all'analisi e descrizione dell'oggetto del pignoramento suddividendolo come da certificato notarile in N° 21 immobili.*

*Si procederà alla descrizione dei beni in maniera schematica e puntuale mettendo in evidenza soprattutto le differenze perché sono proprio queste a determinare un peso diverso nella variazione del valore unitario.*

*Ad una prima descrizione generale del contesto urbano territoriale comune a tutti gli immobili, segue una descrizione di ognuno per: **ubicazione, accessibilità, fertilità e vegetazione, giacitura, forma, ampiezza, esposizione e panoramicità, conduzione e recinzioni.***

### **Beni da T1 a T17bis**

*Geograficamente Badesi e Viddalba si trovano al centro del Golfo dell'Asinara, quasi equidistanti fra Stintino e S. Teresa che chiudono rispettivamente a Ovest ed Est la costa settentrionale sarda. I comuni, fra loro confinanti e distanti pochi chilometri, distano 60 km da Olbia, e altrettanti da Sassari. I porti più vicini sono Porto Torres a circa 55 km ed Olbia.*

*Gli aeroporti più vicini sono Fertilia, distante 60km ma con un buon tracciato di collegamento e Olbia. La creazione di un collegamento stradale diretto fra Sassari e S. Teresa, vede i due borghi, in un prossimo futuro, al centro di un asse turistico molto rilevante. Centro di riferimento dell'intero sistema è Tempio Pausania, a circa 30 km.*

*Il territorio, leggibile come un unico ambito, è definito dal sistema insediativo collinare di Santa Maria Coghinas, Viddalba, Azzagulta, Muntiggioni, La Tozza e Badesi, rafforzato dalla strada di collegamento di mezzacosta, aperta al panorama sulla valle e protetta dai rilievi granitici boscati nel lato a monte, che chiude l'anfiteatro della pianura alluvionale del fiume Coghinas. L'arco costiero risulta caratterizzato da un esteso lido sabbioso e vasti campi dunali, interrotti dalla foce del fiume che dà luogo ad un'importante ecosistema umido. Costituiscono caratterizzanti elementi del paesaggio gli stazzi, in fasi evolutive costituitisi in villaggi di Badesi, Montiggiu, La Tozza e Muntiggioni, le vicine sorgenti termali alla base dei rilievi del castello dei Doria, il sistema idrografico secondario del rio Badu Crabili. Il complesso orografico del monte Ruju strutturato sulle formazioni magmatiche del paleozoico, con i suoi riflessi rossastri domina la piana e sporadicamente emerge in sistemi rocciosi detti sarre, come ad esempio la Sarra di San Giuseppe. Il passaggio dalla fascia pianeggiante a quella collinare è segnato da un cambiamento nell'uso del suolo, passando da seminativi in aeree irrigue a non irrigue, vigneti a boschi di latifoglie, aree a vegetazione sclerofila e aree forestali. Tutti gli immobili sono classificati in base al PPR come area naturale e sub naturale. Il tipo di substrato è omogeneo e appartenente alle rocce effusive vulcanoclastiche (porfidi quarziferi del periodo permiano). Il tipo di suolo è di IV e VI classe, classificazioni dovute essenzialmente all'acclività e l'eccessiva pendenza che non permette la sedimentazione del suolo fertile stesso. Molte sono le rocce affioranti anche, soprattutto sulla cima dei monti Naragu e Pischinone, di notevoli dimensioni.*

***Tutti gli immobili oggetto di causa si trovano a monte dei paesi nel sistema collinare che sovrasta la valle. Questo aspetto, se li penalizza per quanto riguarda le potenzialità agricole, li regala invece la possibilità di godere di scorci paesaggistici invidiabili e ne fa anche meta di escursioni naturalistiche a piedi, a cavallo e in bici in un'ottica anche di turismo rurale sostenibile, risposta alternativa a chi, soprattutto nei periodi autunnale e primaverile, cerca un'alternativa alla spiaggia.***

### **T1)**

***Ubicazione:*** *l'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Badesi (OT) località "Lu Pischinoni" distinto in mappa al Foglio 64 mappali: 74, 80, 81, 82, 305, 36 e con una superficie complessiva di 38.32.24 ha.*

*L'immobile, situato al confine meridionale del Comune, si riconosce percorrendo la S.P. 74 di collegamento fra Viddalba e Badesi, e in prossimità della frazione Li Reni in cui sorge il convento delle suore Celestine, recentemente ampliato.*

*La sua ubicazione rispetto al contesto urbano è buona perché distante meno di 5 km dal centro urbano. L'immobile, a partire dalla cima di monte Naragu (a una quota di c.a. 100 m dalla SP) si sviluppa in direzione nord-est fino alle pendici di monte Pischinone. A sud il terreno ha un limite naturale nel fiume*

*indicato nelle carte di pericolosità al n° 136. A nord-ovest il confine corre lungo il limite della sarra. A N-E confina invece in parte con la proprietà T2, anch'essa oggetto della presente.*

**Accessibilità:** *accedere all'immobile è molto complesso. Da Li reni lo separa un dislivello di circa 30 m. Non sono presenti strade, ma si può a fatica procedere lungo il corso del rio n°137 e seguire per i canali, n°131, n° 132, n°133, n°135 che corrono tutti all'interno dell'immobile. Accesso più agevole ma comunque impervio si ha dalla SP 74 in prossimità dell'ingresso di Azzagulta direzione Badesi, dove, sulla destra al lato del ponte, troviamo l'ingresso per una strada di penetrazione agraria per una piccolissima parte asfaltata e per la restante in terra battuta percorribile solo con mezzi 4x4. Proseguendo per circa 2,5km troviamo l'ingresso alla proprietà T1, posto al confine nord dell'immobile. La strada prosegue poi nell'immobile T2. All'interno non vi sono percorsi che consentano un'agevole fruizione con mezzi meccanici. Per quanto esposto il livello di accessibilità è considerato insufficiente.*

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** *L'area, priva di vegetazione negli anni '70 sta subendo un positivo processo di rinaturalizzazione. La vegetazione, appartiene alla classe sub-mediterranea con livelli di sviluppo preforestale, con prateria e macchia mediterranea prevalentemente media e bassa. Le specie che insistono maggiormente sono del tipo colonizzatrice, come l'euforbia arborescente, i cisti e gli oleastri e, ma anche lentischio, timo e fillirea nelle parti più esposte ai venti. La concentrazione vegetale più evoluta verso la macchia alta si ha lungo il corso dei canali grazie alla presenza di più acqua.*

**Giacitura:** *La giacitura è molto penalizzante perché circa la metà del fondo ha una pendenza superiore al 20% con problemi di erosione lungo i canali di displuvio a sud-est.*

**Forma e Ampiezza:** *Con i suoi 38 ha possiamo considerare l'immobile come un appezzamento medio-grande rispetto ai fondi della zona. La forma è regolare. Tutte le particelle catastali che lo compongono sono fra loro confinanti e lo rendono compatto. Ha uno sviluppo pressoché quadrangolare di circa 850mx380m nei punti medi.*

**Esposizione e Panoramicità:** *la sua parte di pendio ha un orientamento ottimale a S-E e gode di ottimo soleggiamento ed è protetta dai venti di maestrale. Il suo stagliarsi come promontorio verso valle e la sua quota ragguardevole (255m), li permettono di godere di una posizione privilegiata con ottimo panorama verso la piana e il litorale.*

**Condizione e recinzione:** *Il confine nord a monte e nord-ovest appare tutto recintato con muretti a secco, così come il versante sotto la cima, mentre a valle non è stato possibile verificare perché la vegetazione risulta fitta e impenetrabile. Il fondo non pare condotto ne utilizzato in alcun modo.*

## **T2)**

**Ubicazione:** *L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Badesi (OT) località "Punta Rossa, Suareddi, Zambau", distinto in mappa al Foglio 64 mappali 378, 379, 49, 57, 58, 380, 381, 382, 383, 384, 387, 388, 51, 28, 52, 55 e con una superficie complessiva di 72.86.63 ha. Dista circa 3km dalla frazione di la Tozza e 4km da Badesi. L'immobile a partire dalle pendici di Punta Bianca e Punta Russa passando per la regione Li Suareddi si sviluppa in direzione S-O fino a punta Piscinone dove confina con l'immobile T1 anch'esso oggetto della presente. A est confina con gli immobili T5, T7, T4C e T12, ricadente nel comune di Viddalba, ad ovest invece confina solo in minima parte con altri immobili della presente, in particolare con il fondo T3, T6 e T4b.*

**Accessibilità:** *L'immobile si raggiunge percorrendo la S.P. 74 di collegamento fra Viddalba e Badesi in cui e voltando per la strada di penetrazione che dalla frazione La Tozza conduce a Punta Bianca. Essendo una strada a valenza paesaggistica, che conduce anche al cantiere forestale dell'ente foreste, il tracciato è asfaltato per tutto il primo tratto. L'ingresso nella proprietà è chiaro perché cambia il materiale della strada, qui in cemento. Si sottolinea che parte della strada che conduce a Punta bianca e prosegue poi fino alla chiesa campestre di San Giuseppe, è inclusa nella proprietà T2.*

*Un altro ingresso, anche se non certo della stessa valenza, si ha dal percorso descritto prima per arrivare al terreno T1 passando per Azzagulta. All'interno ci sono dei piccoli sentieri che consentono la fruizione interna di parte dell'immobile sia a nord che a sud. Non troviamo invece percorsi longitudinali che lo attraversino per l'intera lunghezza.*

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** *L'area, priva di vegetazione negli anni '60 sta subendo un positivo processo di rinaturalizzazione. La distribuzione vegetale all'interno dell'immobile non è omogenea; in prossimità delle cime vi sono ampie aree ancora a vegetazione rada con vegetazione preforestale, con rocce affioranti mentre negli impluvi troviamo già uno stadio più avanzato di vegetazione sempre sub-mediterranea ma con sviluppo forestale. Le specie che insistono maggiormente sono del tipo colonizzatrice, come l'Euforbia arborescente gli oleastri, lentischio timo e fillirea nelle parti più esposte ai venti nei pressi di Punta Bianca. Man mano che si scende lungo il pendio la concentrazione vegetale più evoluta verso la macchia alta, si ha lungo il corso dei canali grazie alla presenza di più acqua dove sale fra i 2 e 4 m e troviamo anche il leccio ancora nella sua forma arbustiva o di albero isolato.*

**Giacitura:** *La giacitura nella parte a nord è buona perché la proprietà segue la linea delle creste quindi non ha pendenze estreme (6-8%) mentre diventa più ripida a sud dove ingloba tutta la conca del compluvio del fiume 138 dove si raggiungono pendenze del 38%.*

**Forma e Ampiezza:** *Con i suoi quasi 73ha possiamo considerare l'immobile come un appezzamento grande rispetto ai fondi della zona. La forma è irregolare. A una parte centrale pressoché rettangolare allungata, si sommano dei cunei triangolari che lo espandono in direzione est ed ovest. Tutte le particelle catastali che lo compongono sono fra loro confinanti portandolo ad uno sviluppo di 1850mx300m nella sezione più stretta e 1000m nella parte più larga.*

**Esposizione e Panoramicità:** *La sua mediana passa per le cime di alcuni colli, quindi ha delle parti ben'esposte a sud-est ed altre più aperte ai venti di maestrale. Gode comunque di un ottimo soleggiamento perché è fra i rilievi più alti della zona. Questo li permette, soprattutto nei pressi di punta Russa e Bianca di avere un'ottima panoramicità che lo rende appetibile, anche per la vicinanza alla strada panoramica, per l'instaurazione di punti ristoro o servizi di ricettività rurale.*

**Condizione e recinzione:** *Quasi tutto il perimetro è recintato con muretti a secco. Lungo la strada di punta Bianca invece troviamo, oltre i muretti, anche una recinzione con picchetti in acciaio per armature e rete metallica.*

### **T3)**

**Ubicazione:** *L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Badesi (OT) località "Li Suareddi", distinto in mappa al Foglio 64 mappale 35 e con una superficie complessiva di 2.50.23 ha. Rispetto agli altri immobile si tratta di una piccola particella ma che in una visione globale di tutto il bene pignorato, permette la connessione fisica fra la l'immobile T2 e le particelle 118 e 119 dell'immobile T4. Dista circa 5km dalla frazione di la Tozza e 6,5km da Badesi. Si trova in prossimità delle sorgenti del rio Muntiggioni. E' confinante su tre lati con altre proprietà oggetto della presente: a ovest con i mappali suddetti dell'immobile T4, a sud con il terreno T6, mentre a est con il mapp. 380 dell'immobile T2.*

**Accessibilità:** *All'interno non ci sono sentieri che consentono la fruizione e la manutenzione agevole dell'immobile.*

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** *La distribuzione vegetale è omogenea con un alto grado di forestazione a macchia media molto compatta che va a diradarsi solamente nel confine con l'immobile T2*

**Giacitura:** *è un terreno a forte acclività, con una pendenza fra il 33% e il 38%*

**Forma e Ampiezza:** *L'appezzamento è molto piccolo rispetto alla media della zona ma di forma regolare di 300x80m.*

**Esposizione e Panoramicità:** la pendenza verso valle li regala una ottima vista aperta a tutto il litorale.  
**Condizione e recinzione:** è recintato per tutti lati con muretti a secco meno quello di confine con il T4. Non è governato.

#### **T4)**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto di pignoramento è composto da una serie di terreni non edificati e fra loro non adiacenti ubicato in Comune di Badesi (OT) regioni "Zambau", "Li Suareddi", "San Giuseppe", distinto in mappa al foglio 64 mappali 50, 118, 119 e al Foglio 65 mappali 1, 2, 5 e con una superficie complessiva di 40.60.67 ha. Dividendo l'immobile in 4 parti, secondo l'attuale raggruppamento catastale, avremo: T4a composto dai mapp. 118 e 119 (4,5ha), il T4c costituito dalla particella 50 (5,8 ha) e il T4d composto dai mapp. 1, 2 e 5 al foglio 65 con una consistenza di quasi 30 ha.

Probabilmente vengono configurate come un unico immobile perché frutto della stessa compravendita.

**T4a** \_ distante circa 2km dalla frazione di Muntiggioni, l'immobile è in continuità con il terreno T3 con cui confina a est, mentre a sud confina interamente con la proprietà T6. A nord un tratturo che corre lungo tutto il lato, permette la connessione dell'immobile con la strada di penetrazione Muntiggioni - Punta Bianca.

**T4c** \_ in regione li Suareddi, l'immobile è circondato su tre lati dalla proprietà T2 e a sud raggiunge il confine con il comune di Viddalba e l'immobile T12.

**T4d** \_ distante da tutti gli altri immobili e dal mare, in regione "San Giuseppe", è ad una quota di 600m sul livello del mare. Nonostante si trovi in comune di Badesi, il suo centro di riferimento è Trinità d'Agultu che dista circa 7km. Percorrendo la S.P. 74, all'uscita di Trinità d'Agultu, al km 18 direzione Tempio Pausania nei pressi dello Stazzo Vaddighi, si trova la deviazione per la Chiesa di san Giuseppe di Cugurezza. La strada vicinale è asfaltata, anche se non in ottime condizioni, tortuosa e risolve in circa 5km una pendenza di 200m. Nei pressi della chiesa, il percorso asfaltato e facilmente praticabile si interrompe, diramandosi in due strade parallele ma a due quote diverse: il percorso della strada vicinale prosegue più stretto e accidentato fino a "Punta Bianca", l'altro più comodo e sicuramente più frequentato, conduce ai cantieri forestali di "Sarra San Giuseppe". I terreni generati dal cuneo delle due strade, formano l'immobile oggetto di causa per una superficie di 30.19.24 ha.

#### **Accessibilità:**

**T4a** \_ Si può raggiungere l'immobile percorrendo un tratturo secondario recentemente realizzato che dal deposito dell'acqua dalla frazione di Muntiggioni conduce a Punta Bianca. L'immobile si trova a circa 1/3 della strada procedendo da Punta Russa perciò è preferibile eleggerlo come percorso principale. Prima di raggiungere Punta Russa, incontriamo un bivio con un percorso largo circa 2-3 metri in terra battuta che dopo circa 2km ci permette l'ingresso all'immobile. Il percorso prosegue per tutto il confine della proprietà e ne permette l'eventuale accesso in più punti.

**T4c** \_ Non esistono né strade di accesso né sentieri, neppure per servitù. Per accedere è necessario attraversare o l'immobile T2 o il T12. Non ci sono percorsi interni.

**T4d** \_ Grazie alle due strade che lo circondano per 2/3 l'accessibilità è piuttosto agevole. All'interno però non esistono sentieri o camminamenti, né carrabili né pedonali.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** La distribuzione vegetale all'interno dell'immobile T4a è omogenea con un alto grado di forestazione a macchia media molto compatta. La porzione T4c è divisa a metà: trattandosi di un impluvio, il lato ad ovest rimane spoglio, con rocce affioranti e una macchia bassa molto diradata, il lato rivolto ad est ha una copertura vegetale pressoché totale con macchia molto fitta media e alta. La parte di immobile sita in san Giuseppe invece ad una prima fascia che corre lungo il perimetro di circa 100m, con vegetazione a macchia bassa e diradata, contrappone una vegetazione sempre più fitta, rigogliosa man mano che si raggiunge il centro dell'impluvio con ulivastri e lecceti.

**Giacitura:** La giacitura è penalizzante perché circa la metà del fondo ha una pendenza superiore al 20% con problemi di erosione lungo i canali di displuvio.

**Forma e Ampiezza:** Complessivamente con i suoi 40.5 ha circa possiamo considerare l'immobile come un appezzamento grande rispetto ai fondi della zona. La forma è però penalizzata perché, come spiegato precedentemente le particelle catastali non sono contigue né hanno fra loro dimensioni equamente distribuite. La proprietà in san Giuseppe da sola copre 30ha e le altre 3 si dividono i restanti 10.5ha.

**Esposizione e Panoramicità:** le particelle sono tutte aperte verso valle, il che li regala un'ottima panoramicità sulle colline circostanti. L'esposizione varia: T4a è aperta verso nord-ovest, mentre T4c è rivolta a sud.

**Condizione e recinzione:** tutte le recinzioni di confine appaiono, nei limiti consentiti dalle forti pendenze, ben definiti con muretti a secco. Il fondo non pare condotto né utilizzato in alcun modo.

## **T5)**

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Badesi (OT) tra la regione Punta Bianca e Li Suareddi, distinto in mappa al foglio 65 mappale 13 e con una superficie di 12.52.70 ha.

Distante circa 5km da Badesi, lo si raggiunge percorrendo la S.P. 74 di collegamento con Viddalba. Nei pressi della frazione di La Tozza, lungo la strada provinciale, svoltando sulla destra si prosegue per la strada panoramica che dalla frazione conduce a Punta Bianca. Confina a ovest e a sud con l'immobile T2, a est e a sud con l'immobile T7, entrambi dello stesso lotto di pignoramento, mentre a nord troviamo un'altra proprietà.

Posizionato sul costone a ovest del compluvio del rio Badu Crabili, ha una morfologia molto impervia e accidentata che ne rende difficile la fruizione. L'unico punto da cui sia possibile accedere all'immobile, è percorrendo il muro di confine a nord fra il terreno T2 e un'altra proprietà.

I confini sono identificabili per la maggior parte del perimetro perché realizzati con muretti a secco. Difficile invece l'individuazione nelle parti in cui la vegetazione è più fitta.

**Accessibilità\_** Non ci sono né strade né tratturi che collegano il terreno direttamente alla strada principale, né altri che lo attraversano, anche se la strada per Punta Bianca dista solamente qualche centinaio di metri. L'unica maniera per raggiungerlo è attraverso un tratturo per servitù di una azienda agricola a monte lungo la strada che da Punta Bianca conduce alla chiesa di San Giuseppe. Da questo diparte una bretella che conduce ai confini nord della proprietà T5.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** La distribuzione vegetale all'interno dell'immobile è omogenea con un alto grado di forestazione a macchia media molto compatta ed una evoluzione, soprattutto lungo i compluvi, verso la macchia alta con leccio, lentischio, corbezzolo ed ulivastri.

**Giacitura:** è un terreno a forte acclività, con una pendenza media del 44%

**Forma e Ampiezza:** L'appezzamento è piccolo rispetto alla media della zona ma di forma regolare di 300x80m.

**Esposizione e Panoramicità:** esposto a sud est, gode di una relativamente minore panoramicità rispetto agli altri perché interessa un lato del compluvio del rio Badu Cabrili. Rivolge quindi lo sguardo all'altra sponda del canale in comune di Viddalba, regione li Fossi. Si sottolinea comunque che si tratta sempre di paesaggi naturali a forte valenza paesaggistica.

**Condizione e recinzione:** il perimetro è tutto recintato con muretti a secco ben mantenuti. Il fondo al momento del sopralluogo, non pare condotto né utilizzato in alcun modo.

#### **T6)**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Badesi (OT) località "Zambau", distinto in mappa al Foglio 64 mappali 44, 45, 48, 275, 302 e con una superficie complessiva di 15.07.99 ha. Nei pressi di Azzagulta, dista solo poche centinaia di metri dalla strada provinciale con cui però non comunica se non per mezzo del compluvio del rio Muntigioni.

Confina a nord con gli immobili T3 e T4a e a est con gli immobili T4b e T2.

**Accessibilità:** è accessibile nelle particelle 44 e 45 che rimangono non in adiacenza al resto del lotto ma sono più vicine alla SP 74 distante poche decine di metri e raggiungibile con un sentiero pedonabile che attraversa in parte il mappale 44. All'interno non ci sono sentieri che consentono la fruizione e la manutenzione agevole dell'immobile. L'unica maniera per accedere alla restante parte dell'immobile è attraversando la proprietà T3 e T4.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** La distribuzione vegetale all'interno dell'immobile è abbastanza omogenea con un buon grado di forestazione a macchia media intervallata da roccia nuda affiorante che porta, in alcune porzioni dell'immobile, anche ad un elevato grado di pericolosità da frane.

**Giacitura:** è un terreno a forte acclività, con una pendenza che arriva al 61%

**Forma e Ampiezza:** L'appezzamento ha forma irregolare perché nella parte centrale è come ritagliato da un'altra proprietà. Qui ha ampiezza massima di 60 m, mentre nel punto più largo raggiunge i 240m. La lunghezza, che segue la direzione della pendenza, raggiunge invece i 700m. È un immobile di media grandezza.

**Esposizione e Panoramicità:** Il lato maggiore coincide con la linea di pendenza, rivolgendo tutto l'immobile a ovest. Questo lo rende esposto ai venti dominanti, ma allo stesso tempo li regala un'ottima panoramicità.

**Condizione e recinzione:** è recintato per tutti lati con muretti a secco meno nei punti con sistemi rocciosi alti e irregolari che svolgono un ruolo di confine naturale. Non è governato.

#### **T7)**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Badesi (OT) località "li Cantuneddi – Li Fossi", distinto in mappa al Foglio 64 mappale 97 e al Foglio 65 mappali 14, 16, 17 e con una superficie complessiva di 26.92.82 ha. In posizione periferica rispetto agli immobili ricadenti nel comune di Badesi, è fra questi il più distante dai centri abitati. Partendo da Azzagulta, lo si raggiunge infatti dopo circa 4km di tratturo accidentato. Confina a nord- ovest con gli immobili T5 e T2, a sud-ovest con l'immobile T12 e a sud - est il rio Cabrili lo separa dalla proprietà T17 bis.

**Accessibilità:** l'immobile è accessibile per servitù dal percorso su menzionato che prosegue all'interno per circa metà della proprietà, fino alle rive de rio, dove si interrompe. A parte la strada di penetrazione non sono presenti all'interno altre strade o sentieri che lo rendano facilmente percorribile.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** La distribuzione vegetale all'interno dell'immobile è abbastanza omogenea con un buon grado di forestazione a macchia media e alta specialmente nei pressi del letto del rio.

**Giacitura:** è un terreno a forte acclività, con una pendenza fra 35% al 60%.

**Forma e Ampiezza:** L'appezzamento ha forma irregolare perché nella parte centrale è come ritagliato dalla proprietà T5. Qui ha ampiezza massima di 20 m, mentre nel punto più largo raggiunge i 550m.

Il lato lungo è perpendicolare alla lunghezza e parallelo al fiume in direzione sud-est nord-ovest e misura circa 1km.

**Esposizione e Panoramicità:** *Esposto a sud-est ha una esposizione ottimale riparata dai venti dominanti. La panoramicità è più sacrificata rispetto alla media del complesso dell'oggetto di causa, perché è limitata dal muro verde dell'altro versante della valle. Comunque si tratta di un contesto ad alta naturalità e forte valenza ambientale.*

**Condizione e recinzione:** *è recintato per tutti lati tranne che a valle lungo il corso del rio Cabrili.*

## **T8)**

**Ubicazione:** *L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località "Palumbaglia", distinto in mappa al Foglio 75 mappali 9, 10, 74, 13, 14 e con una superficie complessiva di 33.35.81 ha. In posizione centrale rispetto agli immobili ricadenti nel comune di Viddalba, lo si raggiunge percorrendo, dalla SP58 direzione Tempio Pausania, una strada di penetrazione agraria che da Coddu di Lu Patronu, percorre tutta la cresta di Palumbaglia. Prima di raggiungere l'immobile si passa per l'immobile T14, e si costeggiano gli immobili T16, T15 in un percorso di circa 4 km. Diviso in due porzioni separate dall'immobile T10, confina a nord con lo stesso T10, a est con il T15 e a sud con T17.*

**Accessibilità:** *l'immobile è accessibile per servitù dal percorso su menzionato che prosegue all'interno di entrambe le parti di immobile attraversandole al centro e da un percorso secondario di penetrazione agraria che, dalla periferia nord del paese, conduce a Palumbaglia. Questo è più accidentato rispetto al precedente perché lungo il tracciato risolve pendenze notevoli, che lo rendono percorribile solo con mezzi 4x4. Il punto di congiunzione dei due percorsi è presso il rudere dello stazzo Palumbaglia stesso nei territori dell'immobile T10 presso il confine est con T8. Alcuni sentieri corrono in diagonale nella porzione T8b, garantendone la percorribilità e la manutentività.*

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** *La distribuzione vegetale all'interno dell'immobile è abbastanza omogenea con un buon grado di forestazione a macchia media e alta specialmente con diversi esemplari anche di sughere di circa 15 anni che non hanno ancora subito la 1° decortica.*

**Giacitura:** *ponendosi a cavallo di una cima, metà dell'immobile risulta in forte declivio nella parte che va a raggiungere il rio Palumbaglia a nord, mentre l'altra e a media-bassa pendenza e coinvolge tutta la cresta. Il tratturo centrale è lo spartiacque fra le due giaciture.*

**Forma e Ampiezza:** *Le particelle non sono tutte confinanti. Troviamo il mappale 9 e 10 a sinistra del T10, mentre le particelle 13 e 14 sono alla sua destra. I due appezzamenti hanno forma regolare ma non sono di eguali dimensioni, T8b supera infatti i 20 ha mentre T8a si ferma a circa 8ha.*

**Esposizione e Panoramicità:** *Esposto a nord ovest, rimane comunque abbastanza riparato dai venti per la presenza della Sarra di San Giuseppe che lo fronteggia.*

**Condizione e recinzione:** *è recintato per tutti i lati tranne che a valle lungo il corso del rio Palumbaglia con muretti a secco nelle pendenze e picchetti in granito con rete metallica lungo i camminamenti.*

## **T9)**

**Ubicazione:** *L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località "Palumbaglia - Razzoni", distinto in mappa al Foglio 75 mappali 72 e con una superficie complessiva di 5.40.00 ha. Confinante con gli immobili T10 e T8, insieme al T10 e al T14, lo si scorge sulla destra della SP58 per Tempio Pausania all'altezza del km 4 nei pressi dello svincolo per Tungoni. Confina ad ovest con l'immobile T10 e a nord con il terreno T8b.*

**Accessibilità:** *Lo si raggiunge o attraverso il percorso di cresta passando per T8b oppure da un percorso secondario di penetrazione agraria che parte dalla periferia nord del paese e conduce a Palumbaglia. Quest'ultimo costeggia l'immobile per tutto il confine ad est. Un ulteriore accesso è per mezzo di un*

cancello sulla provinciale che porterebbe ad un percorso di servitù attraverso le particelle 50, 52 e 35 di un'altra proprietà. All'interno non sono presenti percorsi che ne consentano la fruizione.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** La distribuzione vegetale all'interno dell'immobile è omogenea con un buon grado di forestazione a macchia media e alta molto fitta tanto da renderlo, nella parte centrale inaccessibile.

**Giacitura:** sviluppato in direzione della pendenza, l'immobile non ha una acclività omogenea. A nord l'acclività è alta, intorno al 22%, mentre al centro si mantiene sotto il 5%. Gli ultimi 100m a sud superano invece il 40%.

**Forma e Ampiezza:** l'immobile è costituito da un'unica particella con forma stretta e allungata (400x60m). Ha un'ampiezza ideale che ne rende anche semplice la governabilità in media con quella della zona.

**Esposizione e Panoramicità:** rivolto a sud-est ha un'esposizione che li garantisce ottimo soleggiamento e protezione dai venti. Ha un buon livello di panoramicità perché guarda alle colline di Monte Crasto e i monti di Bortigiadas.

**Condizione e recinzione:** è recintato per tutti lati meno che a ovest lungo il confine con l'immobile T10.

## **T10)**

**Ubicazione e accessibilità:** L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località "Palumbaglia", distinto in mappa al Foglio 75 mappali 11, 61, 71, 60, 63, 62, 75, 73, 65, 20, 21 e al foglio 65 mappali 28, 30, 27, 29, 31, 32, 40 più un'immobile allo stato di rudere al mapp. 12 e un immobile tipo abitazione rurale non accatastata. Con i suoi 103.38.24 ha è il più grande fra quelli in oggetto della presente. Si estende dalle colline di Razzoni, passando per Palumbaglia e per la valle del rio omonimo, fino alle colline della serra di San Giuseppe, dove incontra i confini dell'immobile T11. Dista circa 11km da Viddalba. Raggiungibile attraverso i due percorsi su menzionati dalla strada di penetrazione agraria dal km 6 che passa per la proprietà T14, e costeggia le T16, T15, T8, oppure per il percorso che parte dalle periferie del paese. I due percorsi, che attraversano l'immobile trasversalmente, contribuiscono a dividerlo in tre porzioni con anche una morfologia distinta.

La parte nord con circa 50ha, interessa la valle del rio Palumbaglia. Le pendenze sono notevoli ed è quasi impossibile accedervi. Non vi sono percorsi o tracciati che ne permettano la fruizione. È uno spazio ad altissima naturalità interessato anche dalla fascia di rispetto del rio e da alcuni suoi compluvi. La parte centrale, fra le due vie di accesso, è quella maggiormente fruita e fruibile. Con una superficie di 12ha, è circondata dalle due vie di accesso. La sua preferenzialità è riconosciuta anche dal fatto che vi insistano i 2 immobili. A sud si allarga nuovamente andando ad occupare tutto il versante interno della collina di Lu Razzoni fino alla cima. Questa parte è accessibile da sud attraverso un percorso in servitù delle particelle 50, 52 e 35 che conduce al km 4 della SP58.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** Governata probabilmente a fustaie per lungo tempo, troviamo una prevalenza di formazione forestale a matricinata di leccio e corbezzolo nel versante di Lu Razzoni e nei pressi del fabbricato, mentre la foresta diventa più fitta, e inaccessibile nella valle e verso San Giuseppe, dove troviamo l'emergere dalla macchia bassa degli esemplari arboricoli (forteto), caratterizzanti il bosco adulto.

**Giacitura:** sviluppato in direzione della pendenza, non ha una acclività omogenea. A nord l'acclività è alta, intorno al 40%, al centro si mantiene sotto il 5% e a sud risale fino a raggiungere il 25%.

**Forma e Ampiezza:** il fondo ha mantenuto la conformazione del tipico stazzo gallurese. Con un'estensione di 100ha rappresenta al giorno d'oggi un vastissimo appezzamento, mentre in passato, rappresentava a queste latitudini una proprietà di piccole dimensioni, capace solo di sostenere la famiglia. Era ed è tutt'oggi diviso in tanche (le si riconosce dalla presenza dei muretti a secco che caratterizzano la proprietà). A cadenza regolare, al confluire di tracciati, troviamo anche delle tracce dei

*recinti per il raduno degli animali. Ha forma a clessidra, in cui la parte centrale rimane la più pianeggiante.*

**Esposizione e Panoramicità:** *le due esposizioni prevalenti sono a nord-ovest e sud-est. Soprattutto in prossimità delle cime la vista spazia per tutte le colline circostanti fino alla valle del Coghinas.*

**Condizione e recinzione:** *è recintato per tutti lati con muretti a secco o (più recenti) picchetti in granito con reti metalliche lungo tutto il perimetro. Nei tratti accessibili è ben governato. Anche i percorsi sono ben mantenuti e fruiti periodicamente.*

*Come accennato all'interno dell'immobile sono presenti **due fabbricati:***

*\_ un fabbricato allo stato di ruderizzazione avanzata vicino alla biforcazione fra i percorsi nei pressi di Palumbaglia. distinta al F. 75 mapp. 12 con una superficie lorda di 120mq circa, è una struttura probabilmente risalente, vista la sua posizione in altura, alla seconda metà dell'800. Posizionata in posizione baricentrica rispetto al senso longitudinale dello "stazzo" ma ai confini con l'immobile T8. Da ciò che ne rimane si riconosce una tripartizione assimilabile alla tipologia edilizia dello stazzo gallurese. Gli ambienti sono disposti a filera lungo l'asse longitudinale. Probabilmente le aperture si trovavano nella parete oggi crollata rivolte a sud. L'immobile si presenta oggi aperto a sud e completamente avvolto da vegetazione per i restanti tre lati.*

*La Struttura muraria è costituita da piccoli blocchi in ignimbrite di forma irregolare disposte ad opus incertum e legati con fango (entrambi i materiali probabilmente cavati in loco) il tutto oggi a vista. La copertura era sostenuta da degli arcarecci in legno di cui oggi rimangono solamente due esemplari.*

*\_ il secondo fabbricato si trova a poche centinaia di metri dal rudere. Non è stato possibile accedervi ma dall'esterno rimarca la stessa tipologia a stazzo del primo.*

*E' un fabbricato di forma rettangolare di 15x5m con annesso sul retro un volume ad uso deposito di 12x2,5m. Dalle indagini condotte all'ufficio tecnico comunale e all'agenzia del Territorio di Sassari, non risultano né pratiche edilizie né accatastamenti che lo riguardino. Da un'attenta analisi delle ortofoto storiche del 1977, del 1968 e dell'IGM del '64 pare che l'immobile fosse già presente, mentre la nitidezza dell'ortofoto del 1954 non consente una individuazione certa.*

*Dallo studio delle ortofoto si intuisce anche che l'immobile nel '77 non avesse la stessa copertura di oggi e che non fosse presente il volume sul retro. Questo fa intendere che l'immobile abbia subito un restauro con ampliamento fra gli anni '80 e '95 dove invece il volume annesso viene riportato dalla cartografia ctr.*

*Il volume principale è costituito da tre ambienti: uno centrale da cui si accede e due laterali con esso comunicanti. La struttura è intonaca ma si presume sia in blocchetti di cls. La copertura è in tegole marsigliesi trattenute da del pietrame scampolo. La copertura e l'intonaco esterno del fabbricato principale e dell'annesso risalgono alla stessa epoca perché realizzati con indetici materiali. Le bucaure, l'ingresso centrale e le tre finestre sono chiuse da persiane in pvc bianco. All'interno si rileva anche la presenza di un camino.*

## **T11)**

**Ubicazione e Accessibilità:** *L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località "Li Fossi", distinto in mappa al Foglio 64 mappale 63 e al foglio 65 mappali 21, 22 e 23 con una superficie complessiva di 21.94.69 ha. Situato al di là della valle del rio Palumbaglia, vi si accede attraverso un tratturo parallelo al rio Badu Cabrili. L'ultimo tratto del percorso è molto accidentato e poco prima di raggiungere l'immobile vi è anche la necessità di guadare il rio Palumbaglia.*

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** *La distribuzione vegetale all'interno dell'immobile, vista anche l'acclività e la mancanza di accessi agevoli è omogenea con un alto grado di forestazione a macchia alta molto fitta tanto da renderla impenetrabile.*

**Forma e Ampiezza, Giacitura, Conduzione e recinzione:** ha una forma stretta e allungata (1200x260m). E' un immobile di medie dimensioni. sviluppato perpendicolarmente alla pendenza, ha un'acclività costante del 45% che ne rendono difficoltosa la gestione. Anche i confini non sono bene recintati.

**Esposizione e Panoramicità:** rivolto a nord-ovest è poco soleggiato ma ben riparato dai venti perché protetto dalla valle del rio. Ha un basso livello di panoramicità rispetto agli altri immobili perché il lato opposto della valle è a poche decine di metri.

### **T12)**

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) in regione Li Fossi-Suareddi distinto in mappa al foglio 64 mapp. 59 e con una superficie di 10.36.80ha.

Nonostante ricada nel comune di Viddalba vi si accede ed è più prossimo al comune di Badesi da cui dista circa 5km. Lo si raggiunge percorrendo la S.P. 74 dove, nei pressi della frazione di Lazzagulta, località Zambau, si svolta sulla destra e si prosegue per la strada che conduce a monte Pischinone. Da qui proseguendo per un camminamento che si fa sempre più accidentato, si attraversa l'immobile T2 per poi costeggiare il lato sud del T12 e raggiungere l'immobile T7. Confina a ovest e a nord con i terreni T2 e T4, a est con l'immobile T7 e a sud un'altra proprietà non oggetto di causa.

Posizionato sul costone a est del compluvio di un affluente del rio Badu Crabili, ha una morfologia molto impervia e accidentata che ne rende difficile la fruizione. L'unico punto da cui sia possibile accedere all'immobile, è percorrendo il muro di confine a sud, dove esiste ancora la traccia del percorso su menzionato ma necessita di molta manutenzione.

I confini sono identificabili per la maggior parte del perimetro perché realizzati con muretti a secco. Difficile invece l'individuazione nelle parti in cui la vegetazione è più fitta a est.

**Accessibilità:** non ci sono né strade né tratturi ma solo un sentiero sul confine sud. La presenza di vegetazione ancora pioniera e rada comunque consente ancora un minimo di accessibilità nella parte centrale.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** La distribuzione vegetale all'interno dell'immobile è disomogenea. Si distinguono tre regioni vegetative, riflesso anche del cambiare dell'esposizione dell'immobile stesso. A ovest la presenza del corso d'acqua ha consentito lo sviluppo di una macchia già evoluta; la parte centrale, un tempo roccia nuda è oggi colonizzata da specie pioniere di macchia bassa, ancora comunque rada e che lascia visibili molte parti di roccia affiorante; a est la macchia è ad un livello medio e medio alto nella parte meridionale con alcuni esemplari arborei di lecci e ulivastri.

**Giacitura:** è un terreno a forte acclività, con una pendenza media del 30%

**Forma e Ampiezza:** L'appezzamento, di media dimensione, ha forma regolare.

**Esposizione e Panoramicità:** esposto in prevalenza a sud est, gode di un notevole panorama che spazia dai monti di Bortigiadas alla valla del Coghinas.

**Conduzione e recinzione:** il perimetro è tutto recintato con muretti a secco ben mantenuti. Il fondo al momento del sopralluogo, non pare condotto né utilizzato in alcun modo.

### **T13)**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località Li Fossi, distinto in mappa al Foglio 65 mappale 18 con una superficie di 37.77.30 ha. Confinante a nord con l'immobile T17bis e a sud con il T11. E' ubicato a circa 2km dalla chiesa di san Giuseppe in territorio di Trinità d'Agultu e Vignola che si raggiunge dalla SP54.

**Accessibilità:** Dalla chiesa campestre si procede verso il percorso di cresta sulla sinistra che costeggia i locali della supstantia della chiesa stessa. Il percorso di cresta, nonostante sia una strada non

asfaltata, è largo e particolarmente rettilineo. Si giunge all'immobile per servitù di passaggio di un'altra proprietà. Al momento del sopralluogo l'ingresso era accessibile e non erano presenti cancelli.

All'interno della proprietà si distinguono due situazioni: la parte a monte, in cui era presente una selvicoltura di abeti e pini, è percorsa da diversi sentieri, realizzati probabilmente per gestione del fondo e per il trasporto del legname, la parte più scoscesa, che si rivolge alla valle del rio Badu Cabrili è priva di una sentieristica o camminamenti rilevabili.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco):** dopo una trentennale gestione del bosco a ceduo di alto fusto con selvicoltura di abeti nella porzione a monte di circa 14ha, l'immobile ha subito recentemente il taglio dei coetanei e sta subendo una conversione a ceduo matricinato di lecci, con un specie secondarie erica, corbezzolo e cisto. Nella parte in declivio invece la macchia mediterranea è ad uno stadio medio e medio alto in prossimità dei compluvi.

**Giacitura:** sviluppato in direzione della pendenza, l'immobile ha una pendenza media del 23% ma raggiunge anche il 40% nelle parti più a sud verso il fiume.

**Forma e Ampiezza:** l'immobile ha forma irregolare allungata in direzione della pendenza. Ha un'ampiezza media rispetto alla zona.

**Esposizione e Panoramicità:** La porzione nord ha esposizione sud, mentre la parte sulla pendenza ha esposizione sud\_ovest. E' protetto dai venti dominanti dall'altro versante della valle.

**Condizione e recinzione:** è recintato per tutti lati meno che a ovest lungo il confine con l'immobile T17bis.

#### **T14)**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località "Iscia di Palma", distinto in mappa al Foglio 66 mappali 13, 17, 18, 25, 26, 44 e al foglio 76 mappali 23 e 24 con una superficie di 26.05.18ha. E' a ridosso della SP 58 direzione Tempio all'altezza del km 6. Troviamo i mappali al foglio 66 sulla sinistra, e quelli al foglio 76 sulla destra. E' l'unico degli immobili in oggetto che oltrepassi la provinciale.

**Accessibilità:** L'accesso sulla sinistra avviene per mezzo di un cancello immediatamente sulla SP58, mentre sulla destra si percorre per un breve tratto di penetrazione agraria che risolve il dislivello con la strada. Qui l'accesso è libero. Sono presenti numerosi percorsi che rendono la fruizione agevole, meno che nella collina di Iscia di Palma accessibile con percorsi solo nella base.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** dopo una quarantennale gestione del bosco a ceduo di alto fusto con selvicoltura di abeti, l'immobile sta subendo una conversione a ceduo matricinato di lecci, con un specie secondarie erica arborea, corbezzolo e cisto.

La parte acclive e verso Iscia di Palma invece conserva macchia mediterranea alta con esemplari alti di leccio, sughere e dei pini autoctoni.

**Giacitura:** coinvolgendo due colline l'immobile non ha una acclività omogenea. Con una pendenza media dell'11%, nei versanti della valle del rio Iscia di Palma raggiunge anche pendenze del 20%

**Forma e Ampiezza:** con forma abbastanza regolare l'immobile è diviso dalla strada provinciale. Se da un lato questo ne ha reso più costosa la recinzione, dall'altro è positivo per una maggiore accessibilità alla proprietà da entrambi i lati con mezzi meccanici.

**Esposizione e Panoramicità:** l'esposizione è prevalentemente a nord.

**Condizione e recinzione:** il fondo è ben condotto ed utilizzato. I confini son segnati con siepi o reti metalliche.

#### **T15)**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località "Iscia di Palma", distinto in mappa al Foglio 66 mappali 30, 31, 32, 33 con una

superficie di 23.55.84ha. Si trova in continuità con gli immobili T16 e T8 con cui confina rispettivamente ad est e ovest. A nord oltrepassa il letto del rio per poche decine di metri, mentre a sud il confine è delimitato dalla strada interpoderale comunque interna al fondo.

**Accessibilità:** si arriva all'immobile mediante servitù di passaggio dell'immobile T14, del mappale 47 e del T16. L'unica strada interna all'immobile e questa interpoderale che segna il confine a sud, mentre non vi sono ulteriori sentieri per la gestione del fondo. Nonostante questo è possibile percorrerlo perché la vegetazione è abbastanza rada soprattutto nella parte a monte.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** circa 1/3 del fondo in passato era utilizzata per la selvicoltura di abeti. Oggi è rimasta solo una piccola parte di mezzo ettaro piantumati ad abeti, il resto è convertito in foresta di leccio e sughere con piante ancora giovani e specie secondarie che sono indirizzate verso uno sviluppo verticale come erica arborea, corbezzolo e lentischio.

La parte acclive e verso Ischia di Palma invece conserva macchia mediterranea adulta con esemplari arboricoli di leccio, sughere e dei pini autoctoni.

**Giacitura:** il fondo è molto scosceso tanto che anche gli alberi hanno uno sviluppo inclinato. La pendenza media è del 30%

**Forma e Ampiezza:** forma e ampiezza sono regolari e nella media dei fondi della zona.

**Esposizione e Panoramicità:** occupando il pendio di una sarra l'immobile ha solo una esposizione a nord.

**Condizione e recinzione:** il fondo è ben condotto ed utilizzato. I confini sono demarcati con muretti a secco nella quasi totalità del perimetro.

#### **T16)**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località "Beltulu", distinto in mappa al Foglio 66 mappali 22, 23, 24, 34, 40, 41, 48, 54, 55, 57 con una superficie di 16ha circa. Separato dal terreno T14 dal mappale 47 non interessato dalla presente procedura, confina con questi per mezzo del mappale 23 al di là del rio Ischia di Palma. E' in continuità invece con l'immobile T15 più a ovest.

**Accessibilità:** si arriva all'immobile mediante servitù di passaggio dell'immobile T14 e del mappale 47 su citato. L'unica strada interna all'immobile e proprio l'interpoderale che segna il confine a sud, mentre non vi sono ulteriori sentieri per la gestione del fondo. Nonostante questo è possibile percorrerlo perché la vegetazione è abbastanza rada soprattutto nella parte a monte.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco):** è condotto a foresta di leccio e sughere con piante ancora giovani (20 circa) e specie secondarie che sono indirizzate verso uno sviluppo verticale come erica arborea, corbezzolo e lentischio.

**Giacitura:** il fondo è molto scosceso tanto che anche gli alberi hanno uno sviluppo inclinato. La pendenza media è del 30%

**Forma e Ampiezza:** forma e ampiezza sono regolari e nella media dei fondi della zona.

**Esposizione e Panoramicità:** occupando il pendio di un'altura l'immobile è totalmente rivolto a nord.

**Condizione e recinzione:** il fondo è ben condotto ed utilizzato. I confini sono demarcati con picchetti in granito e rete metallica.

#### **T17)**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località Monti Lesina, distinto in mappa al Foglio 75 mappale 27, 28, 46, 45 con una superficie di circa 7.10.52ha. Confinante a nord-ovest con l'immobile T8, a sud con la SP 58 al km 4 e il

rio Alitarru. E' ubicato a circa 2km dalla chiesa di san Giuseppe in territorio di Trinità d'Agultu e Vignola che si raggiunge dalla SP54.

**Accessibilità:** la sua posizione li permetterebbe di avere un'ottima accessibilità dalla strada provinciale, ma qua non sono presenti ingressi, probabilmente a causa della presenza di diversi compluvi. Si accede per servitù del mappale 100. Il tratturo conduce alla parte centrale dell'immobile e prosegue attraversandolo nella parte alta fino a congiungersi con il percorso di mezzacosta ai confini con T8. Il percorso è scosceso ma abbastanza largo da poter essere praticato anche con mezzi meccanici o autoveicoli 4x4.

**Fertilità e Vegetazione:** la vegetazione del lotto non è omogenea. A tratti presenta macchia mediterranea media ed alta con esemplari di leccio cespugliato, oleastri, corbezzoli erica arborata, con esemplari emergenti adulta come lecci, sughere e dei pini autoctoni e olivastri, nella parte più rocciosa, con poco substrato, persiste invece ancora la macchia pioniera di euforbie, erica, cisto.

**Giacitura:** sviluppato in direzione della pendenza, ha una pendenza media del 23% ma raggiunge anche il 33% nelle parti a monte.

**Forma e Ampiezza:** ha forma regolare allungata e lo si può considerare una piccola proprietà.

**Esposizione e Panoramicità:** all'ottima esposizione a sud-est si contrappone una minore panoramicità rispetto agli altri immobili in oggetto. Non raggiungendo cime o punti in elevato la vista è circoscritta al solo intorno.

**Condizione e recinzione:** non è stato possibile individuare i confini se non quello a ovest delimitato da muretti a secco.

#### **T17bis)**

**Ubicazione:** L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Viddalba (SS) località Li Cantuneddi, Punta Rossa e Li Fossi, distinto in mappa al Foglio 65 mappale 15 con superficie di 14.62.28 ha. Confinante a sud e ad est con l'immobile T13 e a est con il T7, si estende per una superficie di circa 14 ha. E' ubicato a circa 2,5 km dalla chiesa di san Giuseppe in territorio di Trinità d'Agultu e Vignola che si raggiunge dalla SP54.

**Accessibilità:** si raggiunge con lo stesso percorso che conduce al fondo T13 dalla chiesa di San Giuseppe; lo si attraversa nella sua parte più settentrionale e si giunge nei pressi del confine est. Poiché era presente una selvicoltura di abeti, la proprietà è percorsa da diversi sentieri, realizzati probabilmente per la gestione del fondo e per il trasporto del legname, che arrivano fino alle sponde del rio Badu Cabrili.

**Fertilità e Vegetazione (Qualità Bosco e substrato):** dopo una trentennale gestione del bosco a ceduo di alto fusto con selvicoltura di abeti nella porzione a monte di circa 7ha, l'immobile ha subito recentemente il taglio dei coetanei che hanno lasciato una matricinatura a piante singole per una uguale superficie. Nella parte in declivio invece la macchia mediterranea è ad uno stadio medio e medio alto in prossimità del fiume.

**Giacitura:** sviluppato in direzione della pendenza, l'immobile ha una pendenza elevata che raggiunge anche il 40% nelle parti più a nord.

**Forma e Ampiezza:** l'immobile ha forma compatta e raccolta, quasi ovoidale. Ha un'ampiezza media rispetto alla zona.

**Esposizione e Panoramicità:** l'esposizione prevalente è a ovest ma con protezione dai venti dominanti dall'altro versante della valle. Buona la panoramicità, ampia sulla valle.

**Condizione e recinzione:** è recintato per tutti i lati meno che a ovest lungo il confine con l'immobile T13.

#### **Beni T18 e T19**

I beni T18 e T19 ricadono nei comuni di Trinità d'Agultu e Vignola e Aggius, anche se hanno come riferimento il centro urbano di Aglientu a circa 5km e la borgata marina di Vignola.

*Aglientu è un borgo di 1200 abitanti c.a. della ex provincia di Olbia-Tempio, nella regione storica della Gallura. E' situato nell'immediato entroterra a pochi km dal mare, arroccato sulle colline granitiche in posizione baricentrica rispetto all'ambito costiero della Gallura nord occidentale compreso fra le borgate dell'Isola Rossa, Vignola mare e Santa Teresa di Gallura. La sua posizione gli consente la vista e l'accessibilità a 50km di sistema costiero, ma lo sacrifica dal punto di vista delle connessioni ai centri maggiori. Dista circa 30km da Tempio Pausania che si raggiunge percorrendo la SP5 e la SS133, 80 km da Sassari, 100 km dall'aeroporto di Alghero e dal porto di Porto Torres, raggiungibili percorrendo la litoranea SP 90 e circa 60km da Olbia che si raggiunge percorrendo per un tratto la SP14 e immettendosi nei pressi di Arzachena sulla SS125.*

*L'organizzazione territoriale è caratterizzata dalla direttrice ambientale del Rio Vignola, che correla i territori di Trinità d'Agultu, Aggius ed Aglientu, la piana agricola di Lu Colbu e la piana di Vignola e lungo la quale, nella parte a monte, si trovano gli immobile in oggetto.*

*L'organizzazione insediativa è caratterizzata dal centro di Trinità D'Agultu e di Aglientu nel territorio interno, i centri e nuclei costieri a carattere stagionale e i piccoli annucleamenti della condizione agricolo-pastorale e gli stazzi. L'organizzazione dei territori agricoli è prevalentemente caratterizzata dalle colture estensive e dalla presenza delle aree dei vigneti, in particolare nell'Ambito della piana di Vignola.*

## **T18)**

**Ubicazione:** *L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Aggius (OT) località La Balestra, distinto in mappa al Foglio 27 mappale 19 e 25 e con una superficie di 8.23.12ha. Ubicato nelle campagne del comune di Aggius, dista dal centro abitato circa 30km. Lo si raggiunge percorrendo la SP5 fino al bivio per la Chiesa di San Biagio dove, seguendo per 5km lungo una strada di penetrazione agraria, troviamo l'ingresso al sistema dei terreni della località "La Balestra" di cui fanno parte anche i suddetti. Dista invece solo 10 km da Aglientu.*

**Accessibilità:** *si accede attraverso una strada interpodereale in terra battuta percorribile a piedi o con un veicolo 4x4. Probabilmente si tratta di una accesso per servitù, perché durante il tragitto (circa 1,5 km), si incontrano 3 cancelli probabilmente sempre aperti.*

**Fertilità e Vegetazione:** *La proprietà attraversata, vicino al confine, dalla strada in servitù, è coltivata per circa il 70% a pascolo, mentre la restante parte è occupata da macchia mediterranea bassa, fra i 50 cm e i 2 m di altezza e gariga. Il sistema delle acque è caratterizzato ad est a circa 100 m dal confine dalla presenza del rio Vignola, presenza abbastanza importante perché, nonostante al momento del sopralluogo non siano ancora iniziate le piogge, mantiene una discreta riserva d'acqua, nonché una vegetazione a macchia mediterranea alta ed un rio torrentizio in secca e dal fondo pietroso che segna il confine ad ovest.*

**La presenza del rio condiziona anche il confine nord del mappale 19 e l'intero mappale 25 che ricadono all'interno dell'area di rischio idraulico**

**Giacitura:** *La distinzione delle colture rimarca la morfologia del sito, approssimabile alla pianeggiante nei terreni a pascolo, e in media pendenza nella parte a macchia mediterranea e gariga*

**Forma e Ampiezza:** *con forma regolare, l'appezzamento è di medie dimensioni, assimilabile a quelle medie della zona*

**Esposizione e Panoramicità:** *ha un orientamento NS ma, vista la direzione della pendenza verso nord, la lieve pendenza della porzione a seminativo e la mancanza di rilievi alle spalle, non ne pregiudica un buon soleggiamento. I monti Juncana e Titinosu a nord, lo proteggono dai venti dominanti. Il paesaggio percepibile dall'immobile è quello tipico della campagna gallurese, con scorci sulle colline e i rilievi rocciosi suddetti.*

**Condizione e recinzione:** *I confini sono bene riconoscibili: a nord, sud ed est sono costituiti da muretti a secco alti circa 1,00, mentre a ovest, essendo il terreno in media pendenza e accidentato, il muro a secco di recinzione si interrompe e lascia il posto ad una rete metallica che segna il confine trasversalmente anche sul*

letto del rio a carattere torrentizio presente al confine ovest della proprietà. La rete metallica pare collocata nella corretta posizione perché si sono individuati lungo il suo perimetro anche i picchetti di confine.

### **T19)**

**Ubicazione:** *L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (OT) località La Balestra, distinto in mappa al Foglio 19 mappale 59 e 18 e con una superficie di 70.39.96 ha. Confinante a sud con l'immobile T18, a est con il rio Vignola a nord raggiunge le cime di Scala di li Cabaddi. E' ubicato a circa 6km dalla SP 5 e circa 15 da Aglientu, mentre proseguendo per la strada di penetrazione agraria che determina il confine sud, si raggiunge, dopo circa 7km, la SP 90 in prossimità di Costa Paradiso.*

**Accessibilità:** si accede attraverso una strada interpodereale in terra battuta percorribile a piedi o con un veicolo 4x4 che attraversa l'immobile T18. A nord, vista la natura accidentata del terreno non sono presenti ingressi o strade con percorrenza agevole. Persistono solamente dei sentieri pedonali fra le guglie rocciose.

**Fertilità e vegetazione:** il mappale 59 era probabilmente in passato destinato al pascolo. Una volta abbandonato è avanzata la macchia mediterranea. Oggi troviamo una copertura a macchia bassa a tratti degradata verso la gariga nelle parti più esposte ai venti e sul pendio e macchia media con poche emergenze arboree in prossimità dei rivoli e del rio Vignola. Il mappale 18 invece occupa quasi interamente la porzione a monte dove prevale il tipico paesaggio roccioso e di creste frastagliate della Gallura. Vista la mancanza di suolo fertile la vegetazione, sempre mediterranea, non è uniforme, ma va ad occupare i piccoli spazi fra una cresta e l'altra.

**Giacitura:** il mappale 59 ha una giacitura di media acclività, inferiore al 5%, mentre il map. 18 raggiunge pendenze anche del 30 %. La forte pendenza, la presenza di torrioni affioranti modellati dal vento lasciati scoperti dalla vegetazione, ne fanno un paesaggio a forte valenza paesaggistica, soggetto anche per questo a salvaguardia.

**Forma e ampiezza:** di forma regolare, per le sue dimensioni l'appezzamento è da considerarsi medio grande, anche se comunque si deve tener presente che buona parte ricade in zona di salvaguardia, quindi il suo possibile utilizzo è limitato ai soli fini di fruizione ricreativo-paesaggistica.

**Esposizione e Panoramicità:** *Il terreno è interamente orientato a sud, ben soleggiato e protetto dai venti dominanti grazie alla presenza dei monti Juncana e Titinosu. Il paesaggio percepibile dall'immobile è quello tipico della campagna gallurese, con scorci sulle serre come monti di Cognu, Littu Nieddu e Abba Lata.*

**Condizione e recinzione:** I confini sono bene riconoscibili e interamente delimitati (meno che nella cime a monte) da muretti a secco alti circa 1m.

### **Bene T20**

*Il comune di Santa Teresa di Gallura occupa la parte più settentrionale della Sardegna affacciandosi direttamente sul tratto di mare delle Bocche di Bonifacio.*

*E' delimitato da un tratto di costa continuo che si estende dalla spiaggia di Rena Majore e dal confine amministrativo con il comune di Aglientu a sud-ovest fino alla Foce del Liscia, fiume che rappresenta il confine ad est con il comune di Palau.*

*Da sud-est a sud-ovest il confine è rappresentato dal limite amministrativo del Comune di tempio Pausania. Le quote altimetriche, estremamente ridotte, sono comprese fra lo zero ed i 361 m.s.l.m.*

*E' un paesaggio con giacitura prevalentemente di colle, cui si alternano limitate superfici pianeggianti di natura alluvionale che accompagnano il reticolo idrografico.*

*Dista 60 km da Olbia, raggiungibile attraverso la SP133 e 100 km da Sassari, raggiungibile attraverso la SP90, litoranea che collega anche Badesi, Valledoria e Castelsardo.*

*Ad una matrice urbana concentrata fino alla prima metà del '900 nel nucleo storico della rena Bianca e del porto, si sono aggiunti negli anni '60 e '70 nuovi villaggi e abitazioni sparse che hanno portato ad un decentramento dell'attività turistica in tutto il territorio del comune ed in particolare in tutto il*

*promontorio a nord fino agli affacci sull'Isola dei Gabbiani ad ovest. Si formarono quindi la Filetta, porto Quadro e La Marmorata nei pressi dell'antico agglomerato della Ficaccia.*

**Ubicazione:** *L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno non edificato ubicato nel Comune di Santa Teresa Gallura, località Festinedda, distinto in mappa al Foglio 6 mappali 315, 317, 321, 323 e 324 e con una superficie di circa 3,8 ha. Si trova lungo la strada che dal porto, passando per la Filetta, arriva alla spiaggia de La Marmorata e all'omonimo residence costruito negli anni '70 da cui dista poche centinaia di metri.*

*Confina a nord ovest con la via La Filetta oltre la quale troviamo un cantiere di rimessaggio delle barche, a sud-est con una proprietà agricola e di allevamento, mentre a sud-ovest e a nord-est, troviamo due villette probabilmente utilizzate come case vacanze.*

**Accessibilità:** *la forma allungata aiuta l'immobile ad avere un'ottima accessibilità dalla via principale, di cui ne costituisce un fronte di 500m circa. All'interno invece non ci sono percorsi e l'immobile, anche a causa della folta vegetazione risulta inaccessibile.*

**Fertilità e vegetazione:** *una rigogliosa macchia mediterranea media e medio-alta, che, se opportunamente condotta, dà la possibilità di godere di zone d'ombra rare nei dintorni.*

**Giacitura:** *è abbastanza buona, sotto il 5%, ma vista la presenza di numerose rocce affioranti, è piuttosto accidentato.*

**Forma e ampiezza:** *stretto e allungato ha una forma che ne agevola la conduzione. Purtroppo, la dimensione, inferiore ai 5ha necessari per avere possibilità di costruire un fabbricato secondo le indicazioni del PUC vigente, lo rende un piccolo appezzamento. L'immobile si presenta separato in due lotti dal mappale 319, mentre all'interno del mappale 322 troviamo un immobile individuabile nella particella 33 con fabbricato non coinvolti nella presente.*

**Esposizione e panoramicità:** *esposto a sud-est, è situato in altura ad una quota di 50m s.l.m. Ha una buona panoramicità verso il mare e la costa.*

**Conduzione e recinzione:** *il bene al momento del sopralluogo non risultava condotto od utilizzato in alcun modo. La recinzione è costituita da muretti a secco su tre lati del perimetro, mentre lungo la strada si sono riconosciuti i picchetti ma non è presente una recinzione vera e propria.*

**Impianti:** *essendo in territorio urbanizzato e data la presenza di diversi tombini all'interno della proprietà, si suppone che l'immobile sia servito da tutte le utenze in rete.*

### **QUESITO TRE | "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"**

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

Tutti i dati riportati nel pignoramento risultano conformi con la situazione reale dei terreni. Diverso il discorso per i fabbricati:

\_ negli atti **non** si fa riferimento ad un fabbricato tipo casa rurale insistente nell'immobile T10, non riportato neppure nell'atto di compravendita.

\_ del fabbricato rurale indicato all'interno dell'immobile T14 al F66 mapp. 17 non si è trovata traccia, forse a causa di un processo di forte ruderizzazione che ha portato l'immobile ad essere inghiottito dalla vegetazione. Anche nell'atto di compravendita viene indicato come rudere.

**QUESITO QUATTRO | “Accatastamento”**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanze di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un’esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all’esperto i seguenti adempimenti:*

- ✓ Qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l’attuale destinazione del bene, l’esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- ✓ Quando invece l’immobile **non risulta inserito in mappa** (il che, salva l’ipotesi di vendita in un unico lotto dell’intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d’impedimento alla stessa pronuncia dell’ordinanza di vendita), l’esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l’autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

**T1)** L’immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Badesi così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE IN HA	USO	RD	RA
1	Badesi	Pischinoni			<b>38.32.24</b>			
			64	74	19.91.64	Pascolo di 5°	51,43	20,57
			64	80	6.96.26	I n c o l t o produttivo di 1°	7,19	3,60
			64	81	1.33.59	I n c o l t o produttivo di 1°	1,38	0,69
			64	82	10.04.87	I n c o l t o produttivo di 1°	10,38	5,19
			64	305 (ex80)	0.03.16	I n c o l t o produttivo di 1°	0,03	0,01
			64	306 (ex 82)	0.02.72	I n c o l t o produttivo di 1°	0,03	0,01

**T2)** L’immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Badesi così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
2	Badesi	Punta Russa Sua reddi Zambau			<b>72.86.63</b>			

64	378	10.74.21	I n c o l t o produttivo di 1°	11,10	5,55
64	379	0.57.90	I n c o l t o produttivo di 1°	0,60	0,30
64	49	3.85.06	I n c o l t o produttivo di 1°	3,98	1,99
64	57	2.78.49	I n c o l t o produttivo di 1°	2,88	1,44
64	58	22.16.97	I n c o l t o produttivo di 1°	22,90	11,45
64	380	8.28.25	I n c o l t o produttivo di 1°	8,56	4,28
64	381	0.00.37	I n c o l t o produttivo di 1°	0,01	0,01
64	382	2.93.14	I n c o l t o produttivo di 1°	3,03	1,51
64	383	0.11.55	I n c o l t o produttivo di 1°	0,12	0,06
64	384	0.29.03	I n c o l t o produttivo di 1°	0,30	0,15
64	387	0.09.16	I n c o l t o produttivo di 1°	0,09	0,05
64	388	0.00.32	I n c o l t o produttivo di 1°	0,01	0,01
64	51	6.41.16	I n c o l t o produttivo di 1°	6,62	3,31
64	28	6.16.14	I n c o l t o produttivo di 1°	6,36	3,18
64	52	5.60.85	I n c o l t o produttivo di 1°	5,79	2,90
64	55	2.84.03	I n c o l t o produttivo di 1°	2,93	1,47

T3) L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Badesi così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
3	Badesi	Li Suareddi			2.50.23			
			64	35		I n c o l t o produttivo di 1°	2,58	1,29

T4)

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
4	Badesi	Z a m b a u _ L i Suareddi_San Giuseppe			40.60.67			
			64	50	5.88.79	I n c o l t o produttivo di 1°	6,08	3,04
			64	118	2.26.32	Pascolo di 5°	5,84	2,34
			64	119	2.26.32	Pascolo di 5°	5,84	2,34
			65	1	0.18.70	Pascolo di 5°	0,48	0,19
			65	2	5.90.63	Pascolo di 5°	15,25	6,10
			65	5	24.09.91	Pascolo di 5°	62,23	24,89

T5)

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
5	Badesi	P u n t a Bianca	65	13	12.57.70	Incolto produttivo di 1°	12,94	6,47

T6) L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Badesi così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICI E	USO	RD	RA
6	Badesi	Azzagulta			15.07.99			
			64	44	1.73.03	Incolto produttiv o di 1°	1,79	0,89
			64	45	0.53.68	Incolto produttiv o di 1°	0,55	0,28
			64	48	12.55.34	Incolto produttiv o di 1°	12,97	6,48
			64	275	0.13.21	Incolto produttiv o di 1°	0,14	0,07
			64	302	0.12.73	Incolto produttiv o di 1°	0,13	0,07

**T7)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Badesi così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
7	<b>Badesi</b>	<b>L i 64 Cantuneddi_P unta Rossa_Li Fossi</b>			<b>26.92.82</b>			
			64	97	16.24.85	Incolto produttivo di 1°	16,78	8,39
			65	14	7.14.24	Pascolo di 5°	18,44	7,38
			65	16	2.19.69	Incolto produttivo di 1°	2,27	1,13
			65	17	1.34.04	Pascolo di 5°	3,46	1,38

**T8)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
8	<b>Viddalba</b>	<b>Palumbaglia</b>	<b>75</b>		<b>33.35.81</b>			
				9	4.01.38	Pascolo di 4°	20,73	10,36
				10	4.40.00	Pascolo di 5°	11,36	4,54
				74	2.17.00	Pascolo di 5°	5,60	2,24
				13	0.07.28	Pascolo di 5°	0,56	0,38
				14	22.70.15	Pascolo di 5°	58,62	23,45

**T9)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
9	<b>Viddalba</b>	<b>Palumbaglia</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	<b>5.40.00</b>	Pascolo di 4°	27,89	13,94

**T10)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
10	Viddalba	Palumbaglia			103.38.24			
			75	11	6.42.78	Pascolo di 5°	16,60	6,64
		<b>FABBRICATO RURALE</b>	75	12	0.01.20			
			75	61	3.42.00	Pascolo di 5°	8,83	3,53
			75	71	3.58.01	Pascolo di 5°	9,24	3,70
			75	60	0.52.00	Pascolo di 5°	1,34	0,54
			75	63	4.48.00	Pascolo di 5°	11,57	4,63
			75	62	2.69.00	Pascolo di 5°	6,95	2,78
			75	75	0.44.70	Pascolo di 4°	2,31	1,15
			75	73	0.10.36	Pascolo di 4°	0,54	0,27
			75	65	9.69.30	Pascolo di 4°	50,06	25,03
			75	20	13.44.65	Pascolo di 4°	69,45	34,72
			75	21	16.01.28	Pascolo di 4°	82,70	41,35
			65	28	10.90.74	Incolto produttivo di 1°	11,27	5,63
			65	30	4.45.90	Incolto produttivo di 1°	2,30	2,30
			65	27	2.22.35	Incolto produttivo di 1°	1,15	1,15
			65	29	8.33.32	Incolto produttivo di 1°	4,30	4,30
			65	31	9.39.73	Incolto produttivo di 1°	4,85	4,85
			65	32	1.76.92	Incolto produttivo di 1°	1,83	0,91
			65	40	5.46.00	Incolto produttivo di 1°	5,64	2,82

**T11)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
11	Viddalba	L Fossi_Palombaglia			21.94.69			

	<b>64</b>	<b>63</b>	<b>9.14.30</b>	Incolto produttivo di 2°	<b>4,72</b>	<b>4,72</b>
	<b>65</b>	<b>21</b>	<b>6.12.22</b>	Incolto produttivo di 1°	<b>6,32</b>	<b>3,16</b>
	<b>65</b>	<b>22</b>	<b>4.24.31</b>	Incolto produttivo di 1°	<b>4,38</b>	<b>2,19</b>
	<b>65</b>	<b>23</b>	<b>2.43.86</b>	Incolto produttivo di 1°	<b>2,52</b>	<b>1,26</b>

**T12)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICI E	USO	RD	RA
<b>12</b>	<b>Viddalba</b>	<b>Li Fossi</b>			<b>10.36.80</b>			
			<b>64</b>	<b>59</b>		Incolto produttivo di 1°	<b>10,71</b>	<b>5,35</b>

**T13)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICI E	USO	RD	RA
<b>13</b>	<b>Viddalba</b>	<b>Li Fossi</b>			<b>37.77.30</b>			
			<b>65</b>	<b>18</b>		Incolto produttivo di 1°	<b>39,02</b>	<b>19,51</b>

**T14)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
<b>14</b>	<b>Viddalba</b>	<b>Ischia di Palma</b>			<b>26.05.18</b>			
			<b>66</b>	<b>13</b>	<b>1.34.10</b>	Pascolo di 5°	<b>3,46</b>	<b>1,39</b>
		<b>FABBRICATO RURALE</b>	<b>66</b>	<b>17</b>	<b>0.00.64</b>			

	<b>66</b>	<b>18</b>	<b>0.26.24</b>	Pascolo di 5°	<b>0,68</b>	<b>0,27</b>
	<b>66</b>	<b>25</b>	<b>3.28.20</b>	Pascolo di 5°	<b>8,48</b>	<b>3,39</b>
	<b>66</b>	<b>26</b>	<b>8.09.80</b>	Pascolo di 5°	<b>20,91</b>	<b>8,36</b>
	<b>66</b>	<b>44</b>	<b>3.31.80</b>	Pascolo di 5°	<b>8,57</b>	<b>3,43</b>
	<b>76</b>	<b>23</b>	<b>8.27.07</b>	Incolto produttivo di 2°	<b>4,27</b>	<b>4,27</b>
	<b>76</b>	<b>24</b>	<b>1.47.33</b>	Incolto produttivo di 2°	<b>0,76</b>	<b>0,76</b>

**T15)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Badesi così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
<b>15</b>	<b>Viddalba</b>	<b>Iscia di Palma</b>			<b>23.55.84</b>			
			<b>66</b>	<b>30</b>	<b>0.10.67</b>	Pascolo di 5°	<b>0,28</b>	<b>0,11</b>
			<b>66</b>	<b>31</b>	<b>0.20.98</b>	Pascolo di 5°	<b>0,54</b>	<b>0,22</b>
			<b>66</b>	<b>32</b>	<b>1.81.56</b>	Pascolo di 5°	<b>4,69</b>	<b>1,88</b>
			<b>66</b>	<b>33</b>	<b>21.42.63</b>	Pascolo di 5°	<b>55,33</b>	<b>22,13</b>

**T16)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
<b>16</b>	<b>Viddalba</b>	<b>Beltulu</b>			<b>16.46.70</b>			
			<b>66</b>	<b>22</b>	<b>0.04.48</b>	Pascolo di 5°	<b>0,12</b>	<b>0,05</b>
				<b>23</b>	<b>0.64.11</b>	Pascolo di 5°	<b>1,66</b>	<b>0,66</b>
				<b>24</b>	<b>0.49.51</b>	Incolto produttivo di 1°	<b>0,51</b>	<b>0,26</b>

	<b>34</b>	<b>4.97.21</b>	Incolto produttivo di 1°	<b>5,14</b>	<b>2,57</b>
	<b>40</b>	<b>0.25.49</b>	Pascolo di 5°	<b>0,66</b>	<b>0,26</b>
	<b>41</b>	<b>0.35.85</b>	Pascolo di 5°	<b>0,93</b>	<b>0,37</b>
	<b>48</b>	<b>2.18.36</b>	<b>Classe u</b>	<b>Senza</b>	<b>redditi</b>
	<b>54</b>	<b>0.13.76</b>	Pascolo di 5°	<b>0,36</b>	<b>0,14</b>
	<b>55</b>	<b>7.11.49</b>	Incolto produttivo di 1°	<b>7,35</b>	<b>3,67</b>
	<b>57</b>	<b>0.26.44</b>	<b>Classe u</b>	<b>Senza</b>	<b>redditi</b>

**T17)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
17	Viddalba	Monti Lesina			7.10.52			
			75	27	4.28.09	Pascolo di 5°	11,05	4,42
			75	28	2.13.32	Pascolo di 5°	5,51	2,20
			75	46	0.21.69	Pascolo di 5°	1,12	0,56
			75	45	0.47.42	Pascolo di 5°	2,45	1,22

**T17 bis)** L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Viddalba così come segue:

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
					E			

17BIS	<b>Viddalba L i</b> <b>Cantuneddi_Punta Rossa_Li Fossi</b>	<b>14.62.28</b>
	<b>65 15</b>	Pascolo <b>37,76 15,10</b> di 5°

**T18) L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Aggius così come segue:**

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
18	<b>Aggius</b>	<b>L a</b> <b>Balestra</b>			<b>8.23.12</b>			
			<b>27</b>	<b>19</b>	<b>7.95.64</b>	Incolto produttivo di 2°	<b>4,11</b>	<b>4,11</b>
			<b>27</b>	<b>25</b>	<b>0.27.48</b>	Incolto produttivo di 1°	<b>0,28</b>	<b>0,14</b>

**T19) L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Trinità d'Agultu e Vignola così come segue:**

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
19	<b>Trinità d'Agultu</b>	<b>L a</b> <b>Balestra</b>			<b>70.39.96</b>			
			<b>19</b>	<b>59</b>	<b>26.51.96</b>	Incolto produttivo di 1°	<b>27,39</b>	<b>13,70</b>
			<b>19</b>	<b>18</b>	<b>43.88.00</b>	Incolto produttivo Di 2°	<b>22,66</b>	<b>22,66</b>

**T20) L'immobile è censito al N.C.T. nel Comune di Santa Teresa di Gallura così come segue:**

N°	COMUNE	LOCALITA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	USO	RD	RA
20	<b>Santa Teresa di Gallura</b>	<b>Festinedda</b>			<b>3.82.83</b>			
			<b>6</b>	<b>315</b>	<b>1.32.90</b>	pascolo di 4°	<b>4,8</b>	<b>2,06</b>

	<b>6</b>	<b>317</b>	<b>0.74.48</b>	<b>pascolo di 4°</b>	<b>2,69</b>	<b>1,15</b>
	<b>6</b>	<b>321</b>	<b>0.42.24</b>	<b>pascolo di 4°</b>	<b>1,53</b>	<b>0,65</b>
	<b>6</b>	<b>323</b>	<b>0.93.77</b>	<b>pascolo di 4°</b>	<b>3,39</b>	<b>1,45</b>
	<b>6</b>	<b>324</b>	<b>0.39.44</b>	<b>pascolo di 4°</b>	<b>1,43</b>	<b>0,61</b>

**QUESITO CINQUE | “Destinazione urbanistica di piano”**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

GLI IMMOBILI **T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7**, RICADENTI NEL COMUNE DI BADESI HANNO COME **STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO** IL P.U.C. adottato in via definitiva con delibera C.C. n° 01 del 18/01/11 e n° 30 del 30/05/11. Gli immobili suddetti ricadono interamente in zona E agricola\_Sottozona E5a (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale), mentre ci sono delle differenze per quanto concerne i vincoli paesaggistico/ambientali da cui sono interessati

GLI IMMOBILI **T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T17BIS** RICADENTI NEL COMUNE DI VIDDALBA HANNO COME **STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO** IL P.U.C. adottato in via definitiva con delibera **del. C.C. N. 7 del 21/02/2001** e varianti successive: variante grafico normativa N°1 C.C. N. 4 del 26/03/2003, variante alle NTA N°2 C.C. N. 26 del 16/09/2004, variante generale N°3 del C.C. N. 8 del 27/02/2006, variante generale N°4 C.C. N. 23 del 05/08/2013, *variante generale* N°5 del C.C. N. 26 del 29/09/2011).

Gli immobili siti nel comune di Viddalba non ricadono in maniera omogenea in un'unica zona ma spaziano fra la zona agricola E ((**sottozona E4**\_Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del PUC) e **sottozona E5**\_ Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del PUC)) o di salvaguardia **H2\_ Zona di salvaguardia ambientale**, disciplinata dall'art. 20 delle N.T.A. del PUC). Pertanto i dati riguardanti ciascun mappale verranno riportati per maggiore sintesi in tabella.

**Attualmente e in fase di redazione il nuovo strumento urbanistico (fase: Avvio Vas).**

**T8** Comune di Viddalba, Palumbaglia, Id. Catastale F.75 MAPP. 9, 10, 13, 14, 74

**SUPERFICIE CATASTALE:** 33.35.81 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>9</b>	4.01.38	52,5%	28,7%	18,2%
<b>10</b>	4.40.00	83,5%	1,2%	14,2%
<b>13</b>	22.70.15	0%	0%	100%

<b>14</b>	0.07.28	19,2%	4,2%	76,2%
<b>74</b>	2.17.00	0%	0%	100%

**T9** Comune di Viddalba, Palumbaglia, Id. Catastale F.75 MAPP. 72

**SUPERFICIE CATASTALE:** 5.40.00 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>72</b>	<b>5.40.00</b>	0%	0,5%	99,5%

**T10** Comune di Viddalba, Palumbaglia, Id. Catastale F.75 MAPP. 11, 12, 61, 71, 60, 63, 62, 75, 73, 65, 20, 21 e F.65 MAPP. 28, 30, 27, 29, 31, 32, 40

**SUPERFICIE CATASTALE:** 103.38.24 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 75</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>11</b>	6.42.78	50,1%	0,8%	48,1%
<b>12 FABBRICATO RURALE</b>	0.01.20	0%	0%	100%
<b>61</b>	3.42.00	38%	0,4%	61,6%
<b>71</b>	3.58.01	59,6%	1,1%	38,1%
<b>60</b>	0.52.00	0%	89,2%	10,8%
<b>63</b>	4.48.00	0%	72,1%	27,9%
<b>62</b>	2.69.00	0%	56,1%	43,9%
<b>75</b>	0.44.70	0%	0%	100%
<b>73</b>	0.10.36	0%	0%	100%
<b>65</b>	9.69.30	0%	0%	100%
<b>20</b>	13.44.65	0%	12,5%	87,5%
<b>21</b>	16.01.28	0%	3,3%	96,7%
<b>MAPPALI F. 65</b>				
<b>28</b>	10.90.74	30,8%	69,2%	0%
<b>30</b>	4.45.90	0%	100%	0%
<b>27</b>	2.22.35	0%	100%	0%

<b>29</b>	8.33.32	0,1%	99,9%	0%
<b>31</b>	9.39.73	89,6%	10,4%	0%
<b>32</b>	1.76.92	86,3%	13,7%	0%
<b>40</b>	5.46.00	55,1%	44,9%	0%

**T11** Comune di Viddalba, Località Li Fossi e Palumbaglia, Id. Catastale F.64 MAPP. 63 e F.65 MAPP. 21, 22, 23

**SUPERFICIE CATASTALE:** 21.94.69 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 64</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>63</b>	9.14.30	69,1%	30,90%	0%
<b>MAPPALI F. 65</b>				
<b>21</b>	6.12.22	68%	32%	0%
<b>22</b>	4.24.31	19,4%	80,6%	0%
<b>23</b>	2.43.86	0%	100%	0%

**T12** Comune di Viddalba, Località Li Fossi, Id. Catastale F.64 MAPP. 59

**SUPERFICIE CATASTALE:** 10.36.80 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 64</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>59</b>	10.36.80	0%	100%	0%

**T13** Comune di Viddalba, Località Li Fossi, Id. Catastale F.65 MAPP. 18

**SUPERFICIE CATASTALE:** 37.77.30 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 65</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>18</b>	37.77.30	19,4%	80,6%	0%

**T14** Comune di Viddalba, Località Iscia di Palma, Id. Catastale F.66 MAPP. 13, 17, 18, 25, 26, 44 e F.76 MAPP. 23, 24

**SUPERFICIE CATASTALE:** 26.05.18 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 66</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>13</b>	1.34.10	0%	0%	100%
<b>17 fabbricato rurale</b>	0.00.64	0%	0%	100%
<b>18</b>	0.26.24	0%	0%	100%
<b>25</b>	3.28.20	0%	0%	100%
<b>26</b>	8.09.80	0%	0%	100%
<b>44</b>	3.31.80	0%	0%	100%
<b>MAPPALI F. 76</b>	8.27.07			
<b>23</b>	1.47.33	0%	0%	100%
<b>24</b>	1.34.10	0%	0%	100%

**T15** Comune di Viddalba, Località Iscia di Palma, Id. Catastale F.66 MAPP. 30, 31, 32, 33

**SUPERFICIE CATASTALE:** 23.55.84 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 66</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>30</b>	0.10.67	95%	5%	0%
<b>31</b>	0.20.98	0%	100%	0%
<b>32</b>	1.81.56	0%	100%	0%
<b>33</b>	21.42.63	4,8%	54,2%	41%

**T16** Comune di Viddalba, Località Beltulu, Id. Catastale F.66 MAPP. 22, 23, 24, 34, 40, 41, 48, 54, 55, 57

**SUPERFICIE CATASTALE:** 16.46.70 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 66</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
----------------------	----------------------	----------------	-----------------	----------------

<b>22</b>	0.04.48	0%	100%	0%
<b>23</b>	0.64.11	0%	0%	100%
<b>24</b>	0.49.51	0%	100%	0%
<b>34</b>	4.97.21	0%	81,4%	18,6%
<b>40</b>	0.25.49	0%	0,4%	99,6%
<b>41</b>	0.35.85	0%	0%	100%
<b>48</b>	2.18.36	0%	0,6%	99,4%
<b>54</b>	0.13.76	0%	99,4%	0,6%
<b>55</b>	7.11.49	0%	31,8%	68,2%

**T17** Comune di Viddalba, Località Beltulu, Id. Catastale F.75 MAPP. 27, 28, 46, 45

**SUPERFICIE CATASTALE:** 7.10.52 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 75</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>27</b>	4.28.09	0%	89,7%	10,3%
<b>28</b>	2.13.32	0%	90,2%	9,8%
<b>46</b>	0.21.69	0%	0%	100%
<b>45</b>	0.47.42	0%	0%	100%

**T17 bis** Comune di Viddalba, Località Li Cantuneddi, Punta Rossa, Li Fossi, Id. Catastale F.65 MAPP. 15

**SUPERFICIE CATASTALE:** 14.62.28 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 65</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>15</b>	14.62.28	0%	100%	0%

L'IMMOBILE **T18**, RICADENTE NEL COMUNE DI AGGIUS HA COME **STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO** IL P.U.C. adottato in via definitiva con det. n° 0031804/Det./1983 del 17/07/2014 delibera C.C. n° 01 del 18/01/11 e n° 30 del 30/05/11. Gli immobili ricadono interamente in zona E agricola\_Sottozona E5a (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale), e zona H1 di salvaguardia del rio Vignola.

**T18** Comune di Aggius, Località La Balestra, Id. Catastale F.27 MAPP. 19, 25

**SUPERFICIE CATASTALE:** 8.23.12 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 27</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>19</b>	7.95.64	0%	100%	0%
<b>25</b>	0.27.48	100%	0%	0%

L'IMMOBILE **T19**, RICADENTE NEL COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA HA COME **STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO** IL P.U.C. adottato in via definitiva con delibera del C.C. n° 26 del 04.10.2013 e n°9 del 29.07.2014, dalla RAS con det. N° 2428/DG del 12.09.2014.

**T19** Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, Località La Balestra, Id. Catastale F.19 MAPP. 59, 18

**SUPERFICIE CATASTALE:** 70.39.96 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 19</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>18</b>	43.88.00	80%	20%	0%
<b>59</b>	26.51.96	0%	100%	0%

L'IMMOBILE **T20**, RICADENTE NEL COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA HA COME **STRUMENTO URBANISTICO DI RIFERIMENTO** IL P.U.C. **NON APPRIVATO IN VIA DEFINITIVA MA ADOTTATO CON DELIBERA DEL C.C. n°33 del 27.11.2014**

**T20** Comune di Santa Teresa di Gallura, Località Festinedda, Id. Catastale F.6 MAPP. 315, 317, 321, 323, 324

**SUPERFICIE CATASTALE:** 3.82.83 ha

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Si riportano in tabella le percentuali di territorio distribuite per ciascuna zona:

<b>MAPPALI F. 6</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>ZONA H2</b>	<b>ZONA E5a</b>	<b>ZONA E4</b>
<b>315</b>	1.32.90	0%	100%	0%
<b>317</b>	0.74.48	0%	100%	0%
<b>321</b>	0.42.24	0%	100%	0%
<b>323</b>	0.93.77	0%	100%	0%

**QUESITO SEI | “Conformità alla normativa \_sanabilità”**

*Indichi la conformità o meno 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articolo 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47;*

Come spiegato precedentemente, confrontando la situazione dell'immobile al momento del sopralluogo con quella contenuta negli atti di pignoramento e in quelli catastali si evince una piena conformità nella conformazione dei terreni, mentre all'interno dell'immobile T10 si è rilevata la presenza di un fabbricato rurale ad uso probabilmente di supporto alla gestione del fondo che non risulta accatastato, con una superficie di circa 120 mq. Si tratta di una tipologia tipo stazzo di 68mq con annesso sul retro un locale deposito per la conduzione del fondo. Da uno studio dell'ortofoto storica del 1968 e dell'IGM del 1964 si deduce che l'immobile fosse già presente quindi *costruito prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della L. 1150/1942 e della L. 765/1967 e come tale in assenza del titolo abilitativo originario.*

Per la regolarizzazione / sanatoria dell'immobile in oggetto, trattandosi di un intervento eseguito in assenza di titolo edilizio (permesso di costruire) si dovrà pertanto effettuare un doppio accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del d.P.R. n. 380 del 2001.

Sulla base dell'art. 36 il permesso di costruire può essere conseguito in sanatoria nel caso in cui si sia in presenza di un abuso formale, ossia quando il permesso, sebbene non richiesto preventivamente, può essere legittimamente ottenuto, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione della costruzione sia a quello della presentazione della domanda di permesso in sanatoria. Per disciplina vigente deve intendersi ricompresa anche solo quella adottata (Tar Lombardia, Milano sez. II, sent. 2157/2012).

Il rilascio del suddetto permesso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al contributo di costruzione dovuto secondo i normali parametri di cui all'art.16 del d.P.R. n. 380 del 2001. Pur trattandosi di intervento edilizio in origine gratuito (agricolo in zona omogenea "E").

Infatti rientra in uno dei seguiti casi, previsti dalla legge, nei quali anche per gli insediamenti agricoli risulta necessaria la determinazione degli oneri di urbanizzazione, in particolare:

a) per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona omogenea "E" ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali l'articolo 60, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005 prevede espressamente l'onerosità;

b) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona omogenea "E", ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. n. 380 del 2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione

c) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo "E", quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola.

Contestualmente all'accertamento di conformità, nella fase in cui l'istanza di sanatoria viene accolta, si procede con le operazioni necessarie all'accatastamento dell'immobile.

Per quanto sopra descritto, considerata l'abolizione delle tariffe prevista dal d.l. "Bersani", del 4 luglio 2006, n. 223, convertito in l. 4 agosto 2006, n. 248, si è deciso fare una stima della spesa media professionale necessaria alla regolarizzazione del manufatto edilizio, determinandola in circa 2000,00 €.

#### **QUESTITO SETTE | "Divisione in lotti"**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I lotti di terreno oggetto di esecuzione risultano avere storie catastali e di compravendita separate e per la loro natura possono essere compravenduti singolarmente e ipoteticamente ulteriormente frazionati, visto la loro estensione media di 24 HA, per quanto per lo meno attiene i primi 18 immobili. Si evidenzia comunque che il valore e la qualità dei beni siti nel comune di Badesi e Viddalba, sta anche nel fatto che siano tutti fra loro confinanti formando in realtà una grande proprietà di oltre 500 HA. Questo porta attualmente a poter attribuire valori simili a immobili che presi singolarmente hanno caratteristiche e possibilità diverse: vicinanza o meno dalle vie principali o viceversa lotti interclusi, destinazione urbanistica penalizzata, mappali ricadenti interamente in zona H o aree a vincolo idrogeologico.

Nell'ipotesi di frazionamento o accorpamento in lotti di vendita come di seguito riportato al capitolo 5, si è cercato di:

- \_ evitare di costituire lotti interclusi
- \_ accorpare mappali confinanti
- \_ distribuire fra più lotti i mappali penalizzati da vicoli
- \_ fare un ragionamento più per accorpamento che per divisione per non snaturare l'organizzazione del territorio, ma cercando di raggiungere per tutti una accessibilità carraia dalle vie principali.

#### **QUESITO OTTO | "Divisibilità in natura"**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo prò quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla E. 3 giugno 1940, n° 1078;*

Tutti gli immobili sono pignorati per intero.

#### **QUESITO NOVE | "Stato del bene"**

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma come mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà o l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o **occupato**, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o*

*dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autenticata);*

I beni oggetto del pignoramento risultano essere di proprietà del debitore esecutato.

Da quanto emerso dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle entrate di Tempio Pausania si può affermare che non vi siano contratti opponibili alla procedura in quanto, comunque, posteriori alla iscrizione ipotecaria volontaria gravata sull'immobile derivante dal mutuo fondiario.

Va comunque sottolineato che è presente un atto di locazione stipulato anteriormente alla data del pignoramento in data 25/05/2010 e registrato in 07/11/2011 al numero 1968, fra la parte pignorata e OMISSIS Pietrina nata ad Aggius il 22/12/1945 e residente in Badesi in via Manconi 4 e decorrente dal 25/05/2010 al 24/05/2019. Il contratto ha come oggetto la locazione di alcuni mappali ricadenti nel territorio di Viddalba.

### **QUESITO DIECI | "Regime vincolistico"**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellanti o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (superfici e servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico;*

Per quanto riguarda i beni siti nel comune di Badesi (T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7) i vincoli emersi dalle indagini condotte nell'ufficio tecnico comunale, dallo studio dei CDU rilasciati e dalla cartografia a disposizione, sono così riassumibili:

#### VINCOLO P.A.I:

\_ Parte dei terreni ricade in area a **pericolosità elevata (Hg3)**

Alcuni terreni ricadono in aree di pericolosità da frana individuate nello "Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel sub bacino n° 3 Coghinas-Mannu-Temo – Progetto di variante generale e di revisione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della R.A.S. di cui all'art. 37, comma 1, delle vigenti norme di attuazione" **approvate in via preliminare** con delibera n° 3 del 07/05/2014

#### VINCOLO AI SENSI DEL TITOLO IV DELLA LEGGE 445 DEL 9/07/1908 Consolidamento di frane minaccianti abitato

In terreno ricade interamente in area sottoposta a vincolo. Pertanto, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di rifinitura possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione di cui all'art.2 della Legge 64 del 02/02/1974, da parte del *Sevizio del Genio Civile regionale*.

#### VINCOLI PAESAGGISTICI

Il terreno ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico. Pertanto, gli interventi urbanistico edilizi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*

	LOCALITA' ED IDENTIFICATIVO CATASTALE	SUPERFICI E	<u>VINCOLO P.A.I.:</u> pericolosità idraulica elevata Hi3	<u>VINCOLO P.A.I.</u> pericolosità e rischio da frana nel sub	<u>VINCOLO AI SENSI DEL TITOLO IV DELLA LEGGE 445 DEL 9/07/1908</u>	<u>VINCOLI PAESAGGISTICI</u>
<b>T1</b>	Località Lu Pischinoni/ Monte Naragu, Id. Catastale F.64 MAPP. 74, 80, 81,82,305, 306	38.32.24 HA	<i>In parte tutti i mappali</i>	<i>In parte tutti i mappali</i>	<i>Interamente</i>	<i>Interamente</i>
<b>T2</b>	Località Li Suareddi, Id. Catastale F.64 MAPP. 28, 49, 51, 52, 55, 57, 58, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 387, 388	72.86.63 HA	Parte dei terreni individuati dal F 64 mapp. 57 ricadente in area a pericolosità elevata (Hi3)	<i>In parte tutti i mappali</i>	<i>Interamente</i>	<i>Interamente</i>
<b>T3</b>	Località Li Suareddi, Id. Catastale F.64 MAPP. 35	2.50.23 HA	<i>No</i>	<i>no</i>	<i>Interamente</i>	<i>Interamente</i>
<b>T4</b>	Località Li Suareddi, Id. Catastale F.64 MAPP. 50, 118, 119 e Località San Giuseppe al F.65 MAPP. 1,2,5	104143 m q + 301924mq	<i>No</i>	<i>parte</i>	<i>Interamente</i>	<i>Interamente</i>
<b>T5</b>	Località Li Suareddi, Id. Catastale F.65 MAPP. 13	12.52.70 ha	<i>No</i>	<i>no</i>	<i>Interamente</i>	<i>Interamente</i>
<b>T6</b>	Località Zambau - Li Suareddi/Azzagulta, Id. Catastale F.64 MAPP. 44, 45, 48, 275, 302	: 15.07.99 ha	I terreni individuati in C.T. al F. 64 mapp. 44, 45, 275, 302 interamente ed i terreni individuati in C.T. al F.64 mapp. 48 in parte, ricadono in area a pericolosità elevata (Hi3)	<i>Interamente</i>	<i>Interamente</i>	<i>Interamente</i>
<b>T7</b>	Li Suareddi, Id. Catastale F.64 MAPP. 97 e F. 65 MAPP. 14, 16, 17	15.07.99 ha	<i>No</i>	<i>Interamente</i>	<i>Interamente</i>	<i>Interamente</i>

Sugli immobili siti nel comune di Viddalba, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T17BIS gravano vari vincoli, interessanti in maniera non omogenea le varie particelle. I vincoli emersi dalle indagini condotte nell'ufficio tecnico comunale, dallo studio dei CDU rilasciati e dalla cartografia a disposizione, sono così riassumibili.

REGIME AUTORIZZATORIO EX LEGGE 29.06.1939 N° 1497 (BOSCO PREVALENTE)

Alcuni terreni ricadono in aree individuate come bosco prevalente dal PUC e disciplinate dalla L. 08/08/1985 n°431. Qualsiasi intervento sul territorio è assoggettato al regime di tutela e di autorizzazione di cui alla Legge 29.06.1939 n° 1497.

*“Sono esclusi dall'autorizzazione di cui all'Art. 7 L.1497/39 gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché quelli per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e semprechè si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio”.*

LEGGE REGIONALE 7 MAGGIO 1993, N. 23: MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989, N. 45, RECANTE "NORME PER L'USO E LA TUTELA DEL TERRITORIO REGIONALE".

All'art.2 e punto 1 si enuncia: dopo l'art. 10 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, è inserito il seguente: " Art. 10 bis - (Piani territoriali paesistici: tutela delle zone di rilevante interesse paesistico - ambientale)

1. Sono ricompresi tra gli ambiti di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), n. 1, e pertanto sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico - morfologici e dei rispettivi insiemi, fra gli altri, alla lettera c), i fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al TU delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna.

PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI (P.S.F.F.)

Redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 della legge 19 maggio 1989 n. 183, quale Piano Stralcio del Piano di Bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183, adottato con Delibera n.1 del 20.06.2013 e con Delibera n.1 del 05.12.2013 (*SUB BACINO 03 COGHINAS – MANNU DI PORTO TORRES – TEMO, BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME COGHINAS*)  
VINCOLI PAESAGGISTICI

Alcune parti degli immobili ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Pertanto gli interventi urbanistico edilizi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*

Per chiarezza di esposizione e sintesi anche i vincoli verranno riassunti in tabella in riferimento ad ogni particella.

**T8)**

	<b>SUPERFICIE HA</b>	L. 08/08/1985 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F.F.	ASSETTO AMBIENTALE PPR		
<b>MAPPALI</b>		<b>B o s c o prevalente</b>	<b>VINCOLO_150m</b>	<b>F F _ C ( 5 0 0 anni)</b>	<b>Z O N A NS_Boschi</b>	<b>Macchia d u n e e a r e e umide</b>	<b>Praterie e spiagge</b>
<b>9</b>	4.01.38	100%	53,2%	11,90%	0,6%	29,4%	70%
<b>10</b>	4.40.00	100%	82,6%	9,8%	1,7%	11,7%	86,6%
<b>13</b>	22.70.15	100%	0%	0%	0%	26%	74%

<b>14</b>	0.07.28	100%	19%	2,6%	39,1%	0,6%	60,3%
<b>74</b>	2.17.00	100%	0%	0%	0%	26%	74%

**T9)**

		L. 08/08/1985 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F.F.	ASSETTO AMBIENTALE PPR		
<b>MAPPALI</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>B o s c o prevalente</b>	<b>VINCOLO_150m</b>	<b>F F _ C ( 5 0 0 anni)</b>	<b>Z O N A NS_Boschi</b>	<b>Macchia dune e aree umide</b>	<b>Praterie e spiagge</b>
<b>72</b>	5.40.00	100%	0%	0%	0%	0%	100%

**T10)**

		L. 08/08/1985 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F.F.	ASSETTO AMBIENTALE PPR		
<b>MAPPALI</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>B o s c o prevalente</b>	<b>VINCOLO_150m</b>	<b>F F _ C ( 5 0 0 anni)</b>	<b>Z O N A NS_Boschi</b>	<b>Macchia dune e aree umide</b>	<b>Praterie e spiagge</b>
<b>11</b>	6.42.78	100%	50%	4,9%	0%	38,3%	61,7%
<b>12</b>	0.01.20	100%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>61</b>	3.42.00	100%	36,9%	4%	0%	25,9%	74,1%
<b>71</b>	3.58.01	100%	59,7%	5,7%	0%	39,3%	60,7%
<b>60</b>	0.52.00	100%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>63</b>	4.48.00	100%	0%	0%	0%	62,4%	37,6%
<b>62</b>	2.69.00	100%	0%	0%	0%	55,6%	44,4%
<b>75</b>	0.44.70	100%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>73</b>	0.10.36	100%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>65</b>	9.69.30	100%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>20</b>	13.44.65	100%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>21</b>	16.01.28	100%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>MAPPALI F. 65</b>							
<b>28</b>	10.90.74	100%	31,3%	4,3%	16,9%	5,1%	78,1%
<b>30</b>	4.45.90	100%	0%	0%	34,9%	34%	31,1%

<b>27</b>	2.22.35	100%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>29</b>	8.33.32	100%	0%	0%	1,9%	31,2%	66,9%
<b>31</b>	9.39.73	100%	84,9%	10,1%	16%	56,5%	27,6%
<b>32</b>	1.76.92	100%	84,3%	12,2%	0%	63,9%	36,1%
<b>40</b>	5.46.00	100%	54,3%	6,8%	56,2%	0%	43,8%

**T11)**

		L. 08/08/19 85 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F.F.	Ambito Costiero	ASSETTO AMBIENTALE PPR			
<b>MAPPA LI F. 64</b>	<b>SUPERFI CIE HA</b>	<b>B o s c o prevalen te</b>	<b>VINCOLO_15 0m</b>	<b>FF_C (500 anni)</b>	A P _ Gallura Costiera N o r d Occident ale	<b>Impian ti Boschiv i Artifici ali</b>	<b>Z O N A NS_Bosc hi</b>	<b>Macch i a dune e a r e e umide</b>	<b>Prater ie e spiagg e</b>
<b>63</b>	9.14.30	100%	0,1%	4,9%	0,2%	0,8%	90,4%	38,3%	8,8%
<b>MAPPA LI F. 65</b>									
<b>21</b>	6.12.22	100%	0%	0%	0%	0%	23,6%	0%	76,4%
<b>22</b>	4.24.31	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
<b>23</b>	2.43.86	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

**T12)**

		L. 08/08/ 1985 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F.F.	Ambito Costiero	ASSETTO AMBIENTALE PPR			
<b>MAPP ALI F. 64</b>	<b>SUPERFIC IE HA</b>	<b>Bosco preval ente</b>	<b>VINCOLO_1 50m</b>	<b>FF_C (500 anni)</b>	A P _ Gallura Costiera N_O	<b>Impianti Boschivi Artificiali</b>	<b>ZONA NS_B oschi</b>	<b>Macchia dune e a r e e umide</b>	<b>Prater ie e spiag ge</b>
<b>59</b>	10.36.80	Parzial.	0%	0%	100%	0%	2,1%	0%	97,9%

**T13)**

		L. 08/08/19 85 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F.F.	Ambito Costiero	ASSETTO AMBIENTALE PPR				
<b>MAPP ALI F. 65</b>	<b>SUPERFIC IE HA</b>	<b>B o s c o prevalent e</b>	<b>VINCOLO_ 150m</b>	<b>F F _ C ( 5 0 0 anni)</b>	A P _ Gallura Costiera N o r d Occident ale	<b>Impian ti Boschivi Artificia li</b>	<b>ZONA NS_Bo nschi</b>	<b>Macch i a dune e a r e e umide</b>	<b>Prateri e e spiagg e</b>	
<b>18</b>	<b>37.77.30</b>	100%	0%	0%	0,1%	42,7%	7,6%	2,9%	46,9%	

**T14)**

		L. 08/08/ 1985 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	Fascia di rispetto (stradal e, cimiteri ale)	P.S.F.F.	ASSETTO AMBIENTALE PPR				
<b>MAPP LI F. 66</b>	<b>SUPER FICIE HA</b>	<b>B o s c o prevale nte</b>	<b>VINCOLO_ 150m</b>	<b>Rispetto _Strada le</b>	<b>F F _ C ( 5 0 0 anni)</b>	<b>Impia n ti Bosch. Art.</b>	<b>Colture erbacee speciali zzate</b>	<b>ZONA NS_Bo nschi</b>	<b>Macc h i a dune e a r e e umid e</b>	<b>Prate rie e spiag ge</b>
<b>13</b>	1.34.10	65,2%	100%	0%	0%	0%	0,8%	49%	49,2 %	1,1%
<b>1 7 fabbric a t o ruraler urale</b>	0.00.64	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%
<b>18</b>	0.26.24	0%	100%	0%	97%	0%	100%	0%	0%	0%
<b>25</b>	3.28.20	100%	81,8%	0,5%	0%	0%	0%	48,2%	18,3 %	33,4 %
<b>26</b>	8.09.80	100%	3,6%	7,8%	0%	41,4%	0%	47,6%	0,4%	10,5 %
<b>44</b>	3.31.80	100%	0,5%	0,9%	0%	27,8%	0%	2,6%	29,3 %	40,4 %
<b>MAPPA LI F. 76</b>										

<b>23</b>	8.27.07	100%	3,6%	7,8%	0%	41,4%	0%	47,6%	0,4%	10,5 %
<b>24</b>	1.47.33	100%	3,6%	7,8%	0%	41,4%	0%	47,6%	0,4%	10,5 %

**T15)**

		L. 08/08/19 85 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F.F .	ASSETTO AMBIENTALE PPR					
<b>MAPPA LI F. 66</b>	<b>SUPERFI CIE HA</b>	<b>B o s c o prevalen te</b>	<b>VINCOLO_1 50m</b>	<b>FF_C (500 anni)</b>	<b>Impian ti Bosch.A rt.</b>	<b>Colture erbacee specializz ate</b>	<b>Z O N A NS_Bos chi</b>	<b>Macch i a dune e a r e e umide</b>	<b>Prater ie e spiag ge</b>	
<b>30</b>	0.10.67	100%	100%	87,6	0%	0%	2,2%	97,8%	0%	
<b>31</b>	0.20.98	100%	100%	100%	0%	0%	47,8%	52,2%	0%	
<b>32</b>	1.81.56	100%	100%	61,1	0%	0%	39,1%	60,9%	0%	
<b>33</b>	21.42.63	100%	53,6%	3,7%	0%	0%	65,6%	0%	34,4%	

**T16)**

		L. 08/08/19 85 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F.F .	ASSETTO AMBIENTALE PPR					
<b>MAPPA LI F. 66</b>	<b>SUPERFI CIE HA</b>	<b>B o s c o prevalen te</b>	<b>VINCOLO_1 50m</b>	<b>FF_C (500 anni)</b>	<b>Impian ti Bosch.A rt.</b>	<b>Colture erbacee specializz ate</b>	<b>Z O N A NS_Bos chi</b>	<b>Macch i a dune e a r e e umide</b>	<b>Prater ie e spiag ge</b>	
<b>22</b>	0.04.48	100%	100%	100%	0%	0%	0%	34,2%	65,8%	
<b>23</b>	0.64.11	100%	100%	36,4	0%	0%	96,6%	0%	3,4%	
<b>24</b>	0.49.51	100%	96,8%	22,5	0%	0%	3,4%	0%	96,6%	
<b>34</b>	4.97.21	100%	67,1%	4,1%	0%	0%	52%	0%	48%	
<b>40</b>	0.25.49	100%	100%	100%	2,5%	0%	76,5%	0%	20,9%	
<b>41</b>	0.35.85	100%	100%	56,4	0%	0%	0%	0%	100%	
<b>48</b>	2.18.36	100%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	97%	

<b>54</b>	0.13.76	100%	100%	100%	0%	0%	4,2%	37,8%	58%
<b>55</b>	7.11.49	100%	61,9%	7,3%	0%	0%	24,7%	0,7%	74,6%

**T17)**

		L. 08/08/ 1985 N° 431	Fascia di rispetto (stradale, cimiteriale) Rispetto_St radale	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F. F.	ASSETTO AMBIENTALE PPR				
<b>MAPP ALI F. 66</b>	<b>SUPERF ICIE HA</b>	<b>B o s c o prevalen te</b>		<b>VINCOLO_ 150m</b>	<b>FF_C (500 anni )</b>	<b>Impian ti Bosch. Art.</b>	<b>Colture erbacee specializ zate</b>	<b>Z O N A NS_Bosc hi</b>	<b>Macc h i a dune e a r e e umid e</b>	<b>Prate rie e spiagg e</b>
<b>27</b>	4.28.09	100%	0%	0%	0%	0%	0%	9,4%	0%	90,6 %
<b>28</b>	2.13.32	100%	0%	0%	0%	0%	0%	86,5%	0%	13,5 %
<b>46</b>	0.21.69	100%	28,1%	0%	98,3 %	0%	0%	0%	0%	100%
<b>45</b>	0.47.42	100%	0%	0%	23,9 %	0%	0%	0%	0%	100%

**T17 BIS)**

		L. 08/08/19 85 N° 431	R.D. 11/12/33 °1775 L.R. 07/05/93 N°23	P.S.F.F .	Ambito Costiero	ASSETTO AMBIENTALE PPR				
<b>MAPPA LI F. 65</b>	<b>SUPERFI CIE HA</b>	<b>B o s c o prevalen te</b>	<b>VINCOLO_ 150m</b>	<b>FF_C (500 anni)</b>	<b>A P _ Gallura Costiera N o r d Occident ale</b>	<b>Impian ti Boschiv i Artifici ali</b>	<b>Z O N A NS_Bosc hi</b>	<b>Macch i a dune e a r e e umide</b>	<b>Prater ie e spiagg e</b>	
<b>15</b>	14.62.28	98,3%	0%	0%	1,9%	25,7%	6,2%	54,4%	13,7%	

Gli immobili siti in comune di Aggius e Trinità d'Agultu e Vignola sono interessati dai seguenti vincoli:

D.M.P.I. 02/10/1964

L'intero territorio comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico (ai sensi della Legge n. 1497 del 29 giugno 1939 e del Regolamento approvato con Regio Decreto n. 137 del 08 giugno 1940) con D.M.BB.CC. del 02/10/1964, "...per la particolare formazione delle sue rocce."

BOSCHI E FORESTE REGIO DECRETO-LEGGE 30 DICEMBRE 1923, N. 3267 (IN GAZZ. UFF., 17 MAGGIO 1924, N. 117)

PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI (P.S.F.F.)

Redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 della legge 19 maggio 1989 n. 183, quale Piano Stralcio del Piano di Bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183, adottato con Delibera n.1 del 20.06.2013 e con Delibera n.1 del 05.12.2013 (*SUB BACINO 04 LISCIA*)

**T18)**

			D.M.P.I. 02/10/1964	PAI	R.D. 30/12/1923 N°3267
<b>MAPPALI F. 27</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>PPR</b>	<b>V I N C O L O PAESAGGISTICO</b>	<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	VINCOLO IDROGEOLOGICO
<b>19</b>	7.95.64	SI	SI	Hi4(parte), Hi2(parte)	SI
<b>25</b>	0.27.48	SI	SI	Hi4, Hi3, Hi2, Hi1	SI

**T19)**

			D.M.P.I. 02/10/1964	RILEVATA IN SEDE DI PUC, NON CARTOGRAFATA DAL PAI	PAI	R.D. 30/12/1923 N°3267
<b>MAPPALI F. 19</b>	<b>SUPERFICIE HA</b>	<b>PPR</b>	<b>V I N C O L O PAESAGGISTICO</b>	<b>PERICOLOSITA' DA FRANE</b>	<b>PERICOLOSITA' IDRAULICA</b>	<b>V I N C O L O IDROGEOLOGICO</b>
<b>18</b>	43.88.00	SI	SI	SI	SI	SI
<b>59</b>	26.51.96	SI	SI	NO	NO	SI

**T20)**

Gli immobili siti in comune di Santa Teresa di Gallura sono interessati dai seguenti vincoli:

VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N° 42/2004 E S.M.I.

**QUESITO UNDICI | “Determinazione del valore”**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Il metodo di stima utilizzato per la seguente valutazione è il criterio di stima comparativa dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati nel mercato libero allo stesso momento della stima, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

Non è preso in considerazione, invece, 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.

Determinati i valori medi unitari relativi agli immobili presi in considerazione (derivante dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

\_ assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche ed estrinseche (es. merito agricolo, età del soprassuolo, corretta conduzione del fondo, servitù, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche ecc.);

\_ moltiplicando il valore ponderatamente “corretto” del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutto il territorio della Gallura nord e nord occidentale la compravendita di immobili di tipo agricolo ha solitamente riguardato fondi di piccole o medie dimensioni, quasi sempre in posizione favorevole rispetto agli accessi e alle strade carrabili, con la presenza al loro interno di fabbricati tipo stazzo alternativamente ben conservati o allo stato di rudere.

Si precisa inoltre che gli immobili oggetto di compravendita nel libero mercato presi in esame tengono in primaria considerazione tutti quei fattori estrinseci del bene come prospettive di futura edificabilità, ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, possibilità di installazione parchi eolici e fotovoltaici ecc. e tralasciano sistematicamente il loro merito agricolo.

Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi/comparabili a quelli oggetto di vendita:

- \_ Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB;
- \_ Agenzie immobiliari attive nella zona di Viddalba, Badesi, Santa Teresa di Gallura;
- \_ Tecnici, legali liberi professionisti e imprese
- \_ Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Con tali parametri sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio. Si sono comparati i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) validi per l'anno 2011 dei terreni compresi nelle Regioni Agrarie della Provincia di Nuoro, nella fattispecie REGIONE AGRARIA N°: 11 COLLINE LITORANEE DI POSADA Comuni di:

BUDONI, LODE`, POSADA, SAN TEODORO, SINISCOLA, TORPE`, e i V.A.M. dei terreni compresi nella regione agraria della provincia di Sassari REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA GALLURA OCCIDENTALE Comuni di: AGGIUS, LUOGOSANTO, NUCHIS, PALAU, AGLIENTU, SANTA TERESA GALLURA, TEMPIO PAUSANIA, TRINITA` AGULTU VIGNOLA, BADESI, VIDDALBA, LOIRI PORTO S. PAOLO validi per l'anno 2007 a seconda dei diversi tipi di coltura, come di seguito riportato, ma poiché i dati disponibili dei Valori agricoli medi risultano non aggiornati di recente, si è tenuto conto anche dei valori unitari dell' Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio (2013).

	Osservatorio del Mercato immobiliare (Valori Agricoli Medi)		Osservatorio dei Valori Agricoli _Provincia di Sassari e Olbia Tempio	
	REGIONE AGRARIA N°: 9 (2007)	REGIONE AGRARIA N°: 11 (2011)		
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	min	max
BOSCO MISTO	€ 3.951,00	€ 4.105,00	€ 3.000,00	€ 8.000,00
INCOLTO PRODUTTIVO	€ 1.646,00	€ 1.588,00		
PASCOLO	€ 4.198,00	€ 3.232,00	€ 5.500,00	€ 9.500,00
PASCOLO CESPUGLIATO	€ 2.107,00		€ 3.000,00	€ 5.000,00
SEMINATIVO	€ 5.233,00	€ 4.978,00	€ 7.000,00	€ 12.000,00
SEMINATIVO IRRIGUO	€ 8.684,00		€ 12.000,00	€ 20.000,00
SUGHERETO	€ 5.051,00		€ 5.500,00	€ 10.000,00
COLTIVO ABBANDONATO			€ 3.000,00	€ 5.000,00
INCOLTO STERILE			€ 400,00	€ 600,00

SINTESI INDAGINE DI MERCATO					
LOCALITA'	COLTURA	mq	PREZZO DI VENDITA	prezzo mq	prezzo per ha
BADESI	COLTIVO ABBANDONATO	5.000,00	€ 23.000,00	€ 4,60	€ 46.000,00
VIDDALBA con 3 ruderi da ristrutturare	INCOLTO PRODUTTIVO	130.000,00	€ 325.000,00	€ 2,50	€ 25.000,00
VIDDALBA	INCOLTO PRODUTTIVO	50.000,00	€ 148.000,00	€ 2,96	€ 29.600,00
TRINITA' D'AGULTU	INCOLTO PRODUTTIVO	200.000,00	€ 150.000,00	€ 0,75	€ 7.500,00
TRINITA' D'AGULTU	BOSCO	7.600,00	€ 15.000,00	€ 1,97	€ 19.736,84

LOC. LU COLBU TRINTA' D'AGULTU	INCOLTO PRODUTTIVO	50.000,00	€ 65.000,00	€ 1,30	€ 13.000,00
AGLIENTU	INCOLTO PRODUTTIVO	60.000,00	€ 140.000,00	€ 2,33	€ 23.333,33
AGLIENTU LA BALESTRA	INCOLTO PRODUTTIVO	137.000,00	€ 82.000,00	€ 0,60	€ 5.985,40
AGLIENTU	INCOLTO PRODUTTIVO	200.000,00	€ 1.500.000,00	€ 0,75	€ 7.500,00
AGLIENTU	PASCOLO + BOSCO	82.000,00	€ 120.000,00	€ 1,46	€ 14.634,15
AGLIENTU	INCOLTO PRODUTTIVO	283.000,00	€ 395.000,00	€ 1,40	€ 13.957,60
AGLIENTU (MONTI RUSSU)	INCOLTO PRODUTTIVO	95000	€ 120.000,00	€ 1,26	€ 12.631,58
AGLIENTU	INCOLTO PRODUTTIVO	82000	€ 120.000,00	€ 1,46	€ 14.634,15
TRINITA' D'AGULTU	INCOLTO PRODUTTIVO	200000	€ 150.000,00	€ 0,75	€ 7.500,00
SANTA TERESA DI GALLURA (SAN PASQUALE)	PASCOLO CESPUGLIATO + BOSCO	110.000,00	€ 200.000,00	€ 1,82	€ 18.181,82
SANTA TERESA DI GALLURA (LU BANCONI_PORTO POZZO)	PASCOLO CESPUGLIATO	34.349	€ 140.000,00	€ 4,08	€ 40.758,10

I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo rappresenta il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso l'eliminazione degli estremi e una distribuzione di frequenza dei prezzi tenendo anche conto che all'aumentare della superficie diminuisce tendenzialmente il valore unitario al mq. Fatte le debite osservazioni i prezzi attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche il più possibile analoghe all'immobile in esame, si possono sinteticamente stimare:

BADESI E VIDDALBA tra **3,00 €/mq e 1,3 €/mq**  
 AGGIUS E TRINITA' D'AGULTU (pressi Aglientu) tra **0,75 €/mq e 1,46 €/mq**  
 SANTA TERESA DI GALLURA tra **1,6 €/mq e 4,00 €/mq**

Per tanto si è giunti a stabilire come prezzo medio di mercato:

BADESI E VIDDALBA **2,07 €/mq**  
 AGGIUS E TRINITA' D'AGULTU **1,09 €/mq**  
 SANTA TERESA DI GALLURA **2,95 €/mq**

Tali valori verranno corretti, come già spiegato precedentemente, con dei coefficienti moltiplicatori che consentono di superare il problema della difficoltà operativa di "eguagliare" beni simili e dunque permette di

entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento anche della zona e del fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto.

<b>Coeff.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORI</b>
<b>K1</b>	<b>UBICAZIONE</b>	
	Fronte strada	1
	Accesso per mezzo di servitù	0,95
	Intercluso con accesso difficoltoso	0,9
	intercluso senza accesso	0,85
	non accessibile	0,8
	lontano dai centri e non accessibile	0,75
<b>K2</b>	<b>ACCESSIBILITA'</b>	
	Vie e/o sentieri carrabili	1,1
	Vie E/O sentieri no carrabili	0,8
	Nessuna	0,7
<b>K3</b>	<b>QUALITA' BOSCO O COLTURA</b>	
	alta	1
	ordinaria	0,95
	bassa	0,9
	incolto o fortemente danneggiato	0,8
<b>K4</b>	<b>GIACITURA</b>	
	forte declivio	0,75
	In declivio	0,9
	Pianeggiante	1
<b>K5</b>	<b>FORMA</b>	
	Perimetro di forma regolare (es. quadrilatera)	1
	Perimetro di forma irregolare	0,95
	Penalizzante	0,9
<b>K6</b>	<b>ESPOSIZIONE E PANORAMICITA'</b>	
	ottima	1,1
	buona	0,95
	media	0,9
	pessima	0,85
<b>K7</b>	<b>RECINZIONI</b>	

	Interamente recintato	1,1
	In parte recintato	1,05
<b>K8</b>	<b>SERVITU'</b>	
	assente	1
	presente	0,9
<b>K9</b>	<b>PRESENZA DI ACQUA</b>	
	presente	1,05
	assente	0,9
<b>K10</b>	<b>MANUTENZIONE E CONDUZIONE</b>	
	ottima	1,05
	buona	1
	media	0,95
	pessima	0,9
<b>K11</b>	<b>SERVIZI IMMOBILE</b>	
	Presenza di edifici o locali funzionali all'attività agricola	1,2
	Assenza	0,95
	Vicinanza di edifici ad uso abitativo	1
<b>K12</b>	<b>AMPIEZZA</b>	
	Grande	1,1
	Media	1
	Piccola o divisa	0,85
<b>K13</b>	<b>PRESENZA DI VINCOLI o PRECLUSIONI</b>	
	molto influenti	0,85
	presenti	0,9
	poco influenti	1
	assenti	1,1

Sulla base di tali coefficienti, il probabile valore di mercato del bene da stimare, riferito al metro quadro, viene così determinato:

<b>Coefficiente moltiplicatore utilizzabile</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>T1</b>	<b>T2A+C</b>	<b>T3</b>	<b>T4 S G</b>	<b>T4A+C</b>	<b>T5</b>	<b>T6</b>	<b>T7</b>
K1	<b>UBICAZIONE</b>	0,9	1	0,8	1	0,8	0,75	0,75	0,9
K2	<b>ACCESSIBILITA'</b>	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
K3	<b>QUALITA' BOSCO</b>	0,9	0,9	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95

K4	<b>GIACITURA</b>	0,8	0,8	0,9	0,75	0,9	0,75	0,9	0,8
K5	<b>FORMA</b>	1	1	1	1	0,9	1	0,9	0,9
K6	<b>ESPOSIZIONE E PANORAMICITA'</b>	0,95	1,1	0,95	1,1	0,95	0,9	1,1	0,9
K7	<b>RECINZIONI</b>	1,05	1,05	1,1	1,1	1,1	1,05	1,1	1,1
K8	<b>SERVITU'</b>	0,9	1	0,9	1	0,9	0,9	0,9	0,9
K9	<b>PRESENZA DI ACQUA</b>	1,05	1,05	0,9	1,05	0,9	0,9	0,9	1,05
K10	<b>MANUTENZIONE E CONDUZIONE</b>	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
K11	<b>SERVIZI IMMOBILE</b>	0,95	0,95	0,95	0,9	0,95	0,95	0,95	0,95
K12	<b>AMPIEZZA</b>	1,1	1,1	0,85	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
K13	<b>PRESENZA DI VINCOLI o PRECLUSIONI</b>	0,9	0,9	1,1	1	1,1	1,1	0,9	0,9
	<b>TOTALE COEFFICIENTI</b>	<b>0,41</b>	<b>0,59</b>	<b>0,32</b>	<b>0,56</b>	<b>0,38</b>	<b>0,30</b>	<b>0,34</b>	<b>0,39</b>

<b>Coefficiente moltiplicatore e utilizzabile</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>T8</b>	<b>T9</b>	<b>T10</b>	<b>T11</b>	<b>T12</b>	<b>T13</b>	<b>T14</b>	<b>T15</b>	<b>T16</b>	<b>T17</b>	<b>T17BIS</b>
K1	<b>UBICAZIONE</b>	0,95	0,9	0,8	0,85	0,85	0,85	1	0,95	0,95	1	0,9
K2	<b>ACCESSIBILITA'</b>	1,1	0,8	0,7	0,8	0,8	0,8	1,1	0,7	0,7	1,1	0,8
K3	<b>QUALITA' BOSCO</b>	0,95	0,95	1	0,9	0,9	1	1	1	1	1	0,9
K4	<b>GIACITURA</b>	0,8	0,9	0,75	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
K5	<b>FORMA</b>	1	1	1	0,95	1	1	1	1	1	0,9	1
K6	<b>ESPOSIZIONE E PANORAMICITA'</b>	0,9	0,9	0,9	0,9	1,1	0,9	0,9	0,85	0,85	0,9	0,85
K7	<b>RECINZIONI</b>	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,05	1,1
K8	<b>SERVITU'</b>	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1	0,9	0,9	1	0,9
K9	<b>PRESENZA DI ACQUA</b>	1,05	1,05	1,05	0,9	0,9	0,9	1,05	1,05	1,05	1,05	0,9
K10	<b>MANUTENZIONE E CONDUZIONE</b>	1	0,95	0,95	0,95	0,95	1,05	1,05	1,05	1	0,9	1,05
K11	<b>SERVIZI IMMOBILE</b>	0,95	0,95	1,2	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K12	<b>AMPIEZZA</b>	1,1	1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1

K13	<b>PRESENZA DI VINCOLI o PRECLUSIONI</b>	0,9	1,1	0,9	1,1	1,1	1,1	1	0,85	0,85	1,1	1,1
	<b>TOTALE COEFFICIENTI</b>	<b>0,70</b>	<b>0,57</b>	<b>0,44</b>	<b>0,46</b>	<b>0,59</b>	<b>0,59</b>	<b>1,13</b>	<b>0,49</b>	<b>0,47</b>	<b>0,91</b>	<b>0,53</b>

<b>Coefficiente moltiplicatore utilizzabile</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>T18</b>	<b>T19</b>	<b>T20</b>	
K1	<b>UBICAZIONE</b>		0,95	0,95	1
K2	<b>ACCESSIBILITA'</b>		1,1	0,8	1,1
K3	<b>QUALITA' BOSCO</b>		0,9	0,8	0,9
K4	<b>GIACITURA</b>		1	0,9	1
K5	<b>FORMA</b>		1	1	1
K6	<b>ESPOSIZIONE E PANORAMICITA'</b>		1,1	1,1	1,1
K7	<b>RECINZIONI</b>		1,1	1,1	1,1
K8	<b>SERVITU'</b>		0,9	1	1
K9	<b>PRESENZA DI ACQUA</b>		1,05	1,05	1,05
K10	<b>MANUTENZIONE E CONDUZIONE</b>		0,95	0,9	0,9
K11	<b>SERVIZI IMMOBILE</b>		0,95	0,95	1
K12	<b>AMPIEZZA</b>		1	1,1	0,85
K13	<b>PRESENZA DI VINCOLI o PRECLUSIONI</b>		0,9	0,85	0,9
	<b>TOTALE COEFFICIENTI</b>		<b>0,87</b>	<b>0,56</b>	<b>0,87</b>

### **CALCOLO VALORI**

<b>IDENTIFICATIVO CORPO</b>	<b>PREZZO DI MERCATO AL MQ</b>	<b>TOTALE COEFFICIENTI</b>	<b>VALORE UNITARI AL MQ</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)</b>	<b>VALLORE IMMOBILI</b>
-----------------------------	--------------------------------	----------------------------	-----------------------------	--------------------------------------	-------------------------

<b>T1</b>	2,07	0,41	0,86	383.224,00	€ <b>328.121,03</b>
<b>T2A</b>	2,07	0,59	1,22	249.543,00	€ <b>249.544,22</b>
<b>T2B</b>	2,07	0,59	1,22	295.026,00	€ <b>295.027,22</b>
<b>T2C</b>	2,07	0,59	1,22	184.091,00	€ <b>184.092,22</b>
<b>T3</b>	2,07	0,32	0,67	25.023,00	€ <b>16.781,97</b>
<b>T4 SG</b>	2,07	0,56	1,17	301.924,00	€ <b>352.860,68</b>
<b>T4A</b>	2,07	0,38	0,78	45.264,00	€ <b>35.356,78</b>
<b>T4C</b>	2,07	0,38	0,78	58.879,00	€ <b>45.991,78</b>
<b>T5</b>	2,07	0,30	0,61	125.270,00	€ <b>76.812,15</b>
<b>T6</b>	2,07	0,34	0,69	150.799,00	€ <b>104.618,49</b>
<b>T7</b>	2,07	0,39	0,81	269.282,00	€ <b>217.387,51</b>
<b>T8</b>	2,07	0,70	1,45	333.581,00	€ <b>482.533,35</b>
<b>T9</b>	2,07	0,57	1,18	54.000,00	€ <b>63.910,12</b>
<b>T10</b>	2,07	0,44	0,92	1.033.824,00	€ <b>949.015,48</b>
<b>T11</b>	2,07	0,46	0,95	219.469,00	€ <b>208.167,95</b>
<b>T12</b>	2,07	0,59	1,22	103.680,00	€ <b>126.520,89</b>
<b>T13</b>	2,07	0,59	1,23	377.730,00	€ <b>463.150,07</b>
<b>T14</b>	2,07	1,13	2,34	260.518,00	€ <b>608.938,40</b>
<b>T15</b>	2,07	0,49	1,02	235.584,00	€ <b>240.518,36</b>
<b>T16</b>	2,07	0,47	0,97	164.670,00	€ <b>160.113,38</b>
<b>T17</b>	2,07	0,91	1,89	71.052,00	€ <b>134.523,13</b>
<b>T17 BIS</b>	2,07	0,53	1,10	146.228,00	€ <b>161.366,47</b>
<b>T18</b>	1,09	0,87	0,95	82.312,00	€ <b>78.370,99</b>

<b>T19</b>	1,09	0,56	0,61	703.996,00	€ <b>426.476,57</b>
<b>T20</b>	2,95	0,87	2,55	38.283,00	€ <b>97.800,66</b>
					€ <b>6.107.999,85</b>

Per quanto concerne la stima dei fabbricati, vista la dimensione complessiva dell'immobile, le caratteristiche, le indagini di mercato condotte per la compravendita di immobili simili, e vista l'impossibilità di separarlo dal lotto di vendita, si è ritenuto opportuno non attribuire ai fabbricati un valore in se e per se ma dare un coefficiente di premialità all'intero immobile per la presenza di servizi al fondo.

#### 4. VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO € 6.108.000

Si può perciò arrotondare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento a **€ 6.108.000,00** (SEIMILIONICENTOOTTOMILA/00 euro)

#### 5. LOTTI DI VENDITA

##### LOTTO 1:

- **T1:** Foglio 64 particelle 74, 80, 81, 82, 305, 306 \_ Consistenza: 38.32.24 ha \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Pischinoni (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **328.121,03**

- **T2A:** Foglio 64 particelle 57, 58 \_ Consistenza: 24.95.43 ha \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Pischinoni (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **249.544,22**

##### LOTTO 2:

- **T4C:** Foglio 64 particelle 50 \_ Consistenza: 5.88.79 ha \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Zambau (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 45.991,78

- **T12:** Foglio 64 particelle 59 \_ Consistenza: 10.36.80 ha \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Zambau (comune di Viddalba)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 126.520,89

- **T7:** Foglio 64 particelle 97, foglio 65 particelle 14, 16, 17 \_ Consistenza: 26.92.82ha \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1° e pascolo di 5°** \_ Ubicazione: **Località Li Cantuneddi, Punta Rossa, Li Fossi (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 217.387,51

- **T5:** Foglio 65 particella 13 \_ Consistenza: 12.52.70ha \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Punta Bianca (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 76.812,15

- **T2B:** Foglio 64 particelle 378, 379, 28, 52, 51 \_ Consistenza: 29.50.26ha \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Punta Russa, Suareddi, Zambau (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 295.027,22

### **LOTTO 3:**

- **T3:** Foglio 64 particella 35 \_ Consistenza: 2.50.23 ha \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Li Suareddi (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 16.781,97

- **T6:** Foglio 64 particelle 44, 45, 48, 275, 302 \_ Consistenza: 15.07.99 ha \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Azzagulta (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **104.618,49**

- **T4A:** Foglio **64** particelle **118, 119** \_ Consistenza: **4.52.64 ha** \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Azzagulta (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **35.356,78**

- **T2C:** Foglio **64** particelle **383, 384, 382, 387, 381, 380, 388, 49, 55** \_ Consistenza: **18.40.91 ha** \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Azzagulta (comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **184.092,22**

#### **LOTTO 4:**

- **T11:** Foglio **64** particella **63, 21** e foglio **65** particelle **22, 23** \_ Consistenza: **21.94.69 ha** \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1° e di 2°** \_ Ubicazione: **Località Li Fossi e Palumbaglia (Comune di Viddalba)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale) e **H2** (di salvaguardia ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **208.167,95**

- **T13:** Foglio **65** particella **18** \_ Consistenza: **37.77.30 ha** \_ Qualità: **Incolto Produttivo di 1°** \_ Ubicazione: **Località Li Fossi (Comune di Viddalba)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale) e **H2** (di salvaguardia ambientale).

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **463.150,07**

- **T17bis:** Foglio **65** particella **15** \_ Consistenza: **14.62.28 ha** \_ Qualità: **pascolo di 5°** \_ Ubicazione: **Località Li Cantuneddi, Punta Russa, Li Fossi (Comune di Viddalba)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **161.366,47**

## **LOTTO 5:**

- **T4SG:** Foglio **65** particella **1, 2, 5** \_ Consistenza: **30.19.24 ha** \_ Qualità: **Pascolo di 5°** \_ Ubicazione: **San Giuseppe (Comune di Badesi)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **352.860,68**

## **LOTTO 6:**

- **T14:** Foglio **66** particelle **13, 18, 25, 26, 44, 23, 24, 25, 26, 44, 23, 24** \_ Consistenza: **26.05.18 ha** \_ Qualità: **Pascolo di 5° e incolto produttivo di 2°** \_ Ubicazione: **Località Iscia di Palma (Comune di Viddalba)**

Destinazione urbanistica **E4** (aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali) con annesso fabbricato rurale in stato di rudere avanzata identificato al foglio **66** particella **17** con consistenza di **64 mq.**

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **608.938,40**

- **T15:** Foglio **66** particella **30, 31, 32, 33** \_ Consistenza: **23.55.84 ha** \_ Qualità: **Pascolo di 5°** \_ Ubicazione: **Località Iscia di Palma (Comune di Viddalba)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale), **E4** (aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali) e **H2** (di salvaguardia ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € **240.518,36**

- **T16:** Foglio **66** particella **22, 23, 24, 34, 40, 41, 48** \_ Consistenza: **16.46.70 ha** \_ Qualità: **Pascolo di 5°, incolto produttivo di 1°, classe u** \_ Ubicazione: **Località Beltulu (Comune di Viddalba)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale) e **E4** (aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 160.113,38

## LOTTO 7:

- **T8:** Foglio 75 particelle 9, 10, 74, 13, 14 \_ Consistenza: 33.35.81 ha \_ Qualità: Pascolo di 4° e 5° \_ Ubicazione: Località Palumbaglia (Comune di Viddalba)

Destinazione urbanistica E5(a)\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale) E4 (aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali) e H2 (di salvaguardia ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 482.533,35

- **T9:** Foglio 75 particella 72 \_ Consistenza: 5.40.00 ha \_ Qualità: Pascolo di 5° \_ Ubicazione: Località Palumbaglia (Comune di Viddalba)

Destinazione urbanistica E5(a)\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale) e E4 (aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 63.910,12

- **T10:** Foglio 75 particelle 11, 61, 71, 60, 63, 62, 75, 73, 65, 20, 21 e al foglio 65 particelle 28, 30, 27, 29, 31, 32, 40 \_ Consistenza: 103.38.24 ha \_ Qualità: Pascolo di 4° e 5° e incolto produttivo di 1° \_ Ubicazione: Palumbaglia (Comune di Viddalba)

Destinazione urbanistica E5(a)\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale), E4 (aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali) e H2 (di salvaguardia ambientale) con annesso fabbricato rurale in stato di ruderizzazione avanzata identificato al foglio 75 particella 12 con consistenza di 120 mq e un ulteriore fabbricato non accatastato con consistenza immobiliare di 120 mq, costituito da 3 vani più un deposito attrezzi.

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 949.015,48

- **T17:** Foglio 75 particelle 27, 28, 46, 45 \_ Consistenza: 7.10.52 ha \_ Qualità: Pascolo di 5° \_ Ubicazione: Località Monti Lesina (Comune di Viddalba)

Destinazione urbanistica E5(a)\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale) e E4 (aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: € 134.523,13

## LOTTO 8:

- **T18:** Foglio 27 particelle 19, 25 \_ Consistenza: **8.23.12 ha** \_ Qualità: **Incolto produttivo di 1° e 2°** \_  
 Ubicazione: **Località La Balestra (Comune di Aggius)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale) e **H2** (di salvaguardia ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: **€ 78.370,99**

- **T19:** Foglio 19 particelle 18, 59 \_ Consistenza: **70.39.96 ha** \_ Qualità: **Incolto produttivo di 1° e 2°** \_  
 Ubicazione: **Località La Balestra (Comune di Trinità d'Agultu)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale) e **H2** (di salvaguardia ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: **€ 426.476,57**

## LOTTO 9:

- **T20:** Foglio 6 particelle 315, 317, 321, 323, 324 \_ Consistenza: **3.82.83 ha** \_ Qualità: **Pascolo di 4°** \_  
 Ubicazione: **Località La Balestra (Comune di Santa Teresa di Gallura)**

Destinazione urbanistica **E5(a)**\_ (aree marginali per l'attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale)

Intestato al signor OMISSIS per 1/1

Valore stimato: **€ 97.800,66**

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA					
LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO	SUPERFICI PARZIALI	SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	VALORI PARZIALI	VALLORE IMMOBILI
<b>LOTTO 1</b>	T1	383.224,00		€ 328.121,03	<b>€ 577.665,25</b>
	MAPP. 57+58 EX T2(A)	249.543,00		€ 49.544,22	
			632.767,00		
<b>LOTTO 2</b>	T4C (M. 50)	58.879,00		€ 45.991,78	<b>€</b>

<b>RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA</b>					
<b>LOTTO DI VENDITA</b>	<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>SUPERFICI PARZIALI</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)</b>	<b>VALORI PARZIALI</b>	<b>VALLORE IMMOBILI</b>
<b>LOTTO 1</b>	T1	383.224,00		€ 328.121,03	<b>€ 577.665,25</b>
	MAPP. 57+58 EX T2(A)	249.543,00		€ 49.544,22	
			632.767,00		
	T12	103.680,00		€ 126.520,89	<b>761.739,55</b>
	T7	269.282,00		€ 217.387,51	
	T5	125.270,00		€ 76.812,15	
	MAPP. 378+379+28+52+51+ EX T2B	295.026,00		€ 295.027,22	
			852.137,00		
<b>LOTTO 3</b>	T3	25.023,00		€ 16.781,97	<b>€ 340.849,46</b>
	T6	150.799,00		€ 104.618,49	
	T4A (M. 118+119)	45.264,00		€ 35.356,78	
	MAPP. 383+384+382+387+381+380+ 388+49+55 EX T2_T2(C)	184.091,00		€ 184.092,22	
			420.239,00		
<b>LOTTO4</b>	T11	219.469,00		€ 208.167,95	<b>€ 832.684,49</b>
	T13	377.730,00		€ 463.150,07	
	17 BIS	146.228,00		€ 161.366,47	
			743.427,00		
<b>LOTTO 5</b>	T4SG	301.924,00		€ 352.860,68	<b>€ 352.860,68</b>
			301.924,00		
<b>LOTTO 6</b>	T14	260.518,00		€ 608.938,40	<b>€ 1.009.570,13</b>
	T15	235.584,00		€ 240.518,36	
	T16	164.670,00		€ 160.113,38	
			660.772,00		
<b>LOTTO 7</b>	T8	333.581,00		€ 482.533,35	<b>€ 1.629.982,07</b>
	T9	54.000,00		€ 63.910,12	
	T10	1.033.824,00		€ 949.015,48	
	T17	71.052,00		€ 134.523,13	
			1.492.457,00		

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA					
LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO	SUPERFICI PARZIALI	SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	VALORI PARZIALI	VALLORE IMMOBILI
<b>LOTTO 1</b>	T1	383.224,00		€ 328.121,03	<b>€ 577.665,25</b>
	MAPP. 57+58 EX T2(A)	249.543,00		€ 49.544,22	
			632.767,00		
<b>LOTTO 8</b>	T18	82.312,00		€ 78.370,99	<b>€ 504.847,56</b>
	T19	703.996,00		€ 426.476,57	
			786.308,00		
<b>LOTTO 9</b>	T20	38.283,00		€ 97.800,66	<b>€ 97.800,66</b>
			38.283,00		
			5913252,00	<b>€ 6.107.999,85</b>	

#### 6. RIPRESE FOTOGRAFICHE

Il reperto fotografico si compone di n° 253 foto allegate alla presente relazione (*all. 09*).

#### 7. INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

Una copia della relazione e degli allegati è stata trasmessa alle parti ed al debitore, invitando, nel contempo, il creditore a presentare proprie osservazioni all'esperto, da depositare in cancelleria ed inviare in copia allo scrivente, entro il decimo giorno antecedente la data dell'udienza di rinvio.

#### 8. ELENCO ELABORATI ALLEGATI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita dai seguenti allegati:

**Allegato 01** – Verbali di sopralluogo del 09/09/2014 e del 22/09/15;

**Allegato 02** – Rilievo aerofotogrammetrico di inquadramento

02.01\_ Comune di Badesi

02.02\_ comune di Viddalba

02.03\_ Comune di Aggius

02.04\_ Comune di Trinità d'Agultu Vignola

02.05\_ Comune di Santa Teresa di Gallura

**Allegato 03** – Stralcio della cartografia del PUC

03.01\_ Comune di Badesi

03.02\_ Comune di Viddalba

03.03\_ Comune di Aggius

03.04\_ Comune di Trinità d'Agultu e Vignola

**Allegato 04** – Ripresa fotografica aerea 206\_2013

- 04.01\_ Comune di Badesi
- 04.02\_ Comune di Viddalba
- 04.03\_ Comune di Aggius
- 04.04\_ Comune di Trinità d'Agultu e Vignola
- 04.05\_ Comune di Santa Teresa di Gallura

**Allegato 05** – Individuazione aree di pericolosità da frane o idraulica

- 05.01\_ Comune di Badesi
- 05.02\_ Comune di Viddalba
- 05.03\_ Comune di Aggius
- 05.04\_ Comune di Trinità d'Agultu e Vignola

**Allegato 06** – Estratti delle mappe catastali

**Allegato 07** – Visure catastali immobili

**Allegato 08** – Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciate dagli uffici tecnici comunali relativi ai terreni in oggetto del compendio pignorato

**Allegato 09** – Rilievo fotografico: n° 253 fotogrammi a colori;

**Allegato 10** – Interrogazione modello 69\_ registrazione atto di locazione

**Allegato 11** – Ispezione ipotecaria

**Allegato 12** – Trascrizione n° RG 7559 RP 5226

**Allegato 13** – Trascrizione n° RG 5342 RP 3952

**Allegato 14** – Trascrizione n° RG 1429 RP 1075

**Allegato 15** – Distinta delle raccomandate postali e telematiche attestante l'invio degli avvisi nel corso della procedura alle parti

**Allegato 16** – Copia delle comunicazioni ricevute ed inviate alle parti

**Allegato 17** – Giustificativi delle spese sostenute

**Allegato 18** – Nota spese e proposta di onorario

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

Tempio Pausania, 15 maggio 2024

**L'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI**  
Arch. Delia Pasella

-----