

# TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento R. Es. 18/2020

Promosso da

contro

Allegato istanza di vendita

Versione definitiva scaturita a seguito  
delle osservazioni di parte

CTU

Ing. Francesco FAIS

G.E.

Dott.ssa Paola Bussu



## **Lotto 1 (Comune di Teti):**

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	3	PASC. ARB. / U	44	55	15	575.22/437.17
N.C.T.	3	4	PASC. ARB. / U	07	35	25	94.93/72.15

Superficie totale Lotto 1: 51 ha 90 are 40 ca.

Proprietà delimitata a nord dal percorso del Rio Taloro – a sud dai terreni costituenti il Lotto 2.

Il terreno è caratterizzato da forti pendenze e risulta raggiungibile soltanto percorrendo delle strade sterrate di penetrazione agraria.

Percorrendo per circa tre chilometri la strada provinciale n° 4 in direzione Teti, dopo circa tre chilometri dal centro abitato di Olzai si dovrà deviare a destra su una strada sterrata di penetrazione agraria, percorribile con qualsiasi veicolo mantenendo però una velocità moderata; dopo aver percorso la stessa per circa altri tre chilometri si raggiunge una zona da cui, attraversando terreni di altra proprietà, è possibile raggiungere il confine dei mappali interessati, individuato, come detto in precedenza, dal percorso del Rio Taloro.

Il lotto è inoltre raggiungibile percorrendo la strada che porta al sito archeologico “villaggio di Albin” (in prossimità del *Lago Benzone* nel territorio di Austis) dove risulta presente anche l’omonimo agriturismo; i terreni interessati confinano direttamente con l’azienda agrituristica.

Tutta l’area è caratterizzata da una forte acclività; la vegetazione è costituita in prevalenza da macchia mediterranea e da alcune piante di leccio e sughera; non sono state individuate recinzioni di delimitazione della proprietà.

Lungo il tratto del Rio Taloro che delimita i confini delle proprietà non sono state ancora determinate le aree di pericolosità idraulica (con esclusione dei tratti le cui aree di esondazione sono state determinate con il solo criterio geomorfologico di cui all’articolo 30 bis, quale misura di prima salvaguardia finalizzata alla tutela della pubblica incolumità).

Questi tratti vengono disciplinati dall’art. 30 ter delle N.T.A. del PAI.

Per questi tratti è stata istituita una fascia su entrambi i lati a partire dall’asse, di profondità L variabile in funzione dell’ordine gerarchico del singolo tratto.

Per le opere e per gli interventi da realizzare all’interno di questa fascia i Comuni, anche su istanza dei proponenti, sono tenuti ad effettuare apposito studio idrologico-idraulico volto a determinare le effettive aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1); tale studio, obbligatorio per i tratti di ordine maggiore di due, dovrà contemplare i corsi d’acqua interessati nella loro interezza o almeno i tronchi degli stessi idraulicamente significativi in relazione alle opere e agli interventi da realizzare.

In ogni caso saranno consentiti gli interventi previsti dagli articoli 27 e 27 bis delle N.T.A. del PAI.



All'interno della proprietà non è stata individuata una viabilità.

Le costruzioni presenti nella zona sono tutte legate all'attività agro pastorale. Sono presenti capannoni agricoli, attività di produzione e trasformazione di prodotti lattiero caseari e un agriturismo che prende il nome dal sito archeologico (villaggio Albini) nelle immediate vicinanze dello stesso.

I terreni non sono stati oggetto di interventi di bonifica anche perché, da informazioni ricevute, pare che gli stessi siano stati acquistati con l'intento di creare un sito per l'addestramento dei cani da caccia al cinghiale.

### **Lotto 2 (Comune di Teti):**

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	75	PASC. ARB. / U	57	56	90	743.30/564.91
N.C.T.	3	76	PASC. ARB. / U	03	75	00	48.42/36.80

Superficie totale Lotto 2: 61 ha 31 are 90 ca.

Proprietà delimitata a da terreni costituenti il Lotto 1 - a sud della cresta del canale di scorrimento dello stesso rio.

Il terreno è caratterizzato da forti pendenze e risulta raggiungibile soltanto percorrendo delle strade sterrate di penetrazione agraria.

Percorrendo la SP 4 in direzione Teti, in prossimità della diga sul *lago di Cucchinadorza*, immettendosi a sinistra su una strada sterrata e percorrendola per circa quattro chilometri, si potrà raggiungere la parte altra della proprietà.

Il lotto è inoltre raggiungibile percorrendo la strada che porta al sito archeologico "villaggio di Albini" (in prossimità del *Lago Benzone* nel territorio di Austis) dove risulta presente anche l'omonimo agriturismo; i terreni interessati confinano direttamente con l'azienda agrituristica.

Tutta l'area è caratterizzata da una forte acclività; la vegetazione è costituita in prevalenza da macchia mediterranea e da alcune piante di leccio e sughera; non sono state individuate recinzioni di delimitazione della proprietà.

Una porzione della stessa, pari a circa venti ettari, risulta quasi totalmente priva di vegetazione in quanto nel 2016 è stata percorsa dall'incendio che ha interessato una vasta area del territorio di Teti.

Nello specifico l'area percorsa dal fuoco ricade quasi interamente all'interno del mappale 75, interessato dall'evento per una superficie pari al 30,69 % (area percorsa dal fuoco in zona boschiva).

Per almeno quindici anni dall'evento (quindi a partire dal 2016) la destinazione d'uso non potrà essere modificata rispetto a quella preesistente l'incendio e risulterà consentita soltanto la realizzazione di opere che si rendano necessarie per la salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

Per almeno dieci anni (sempre a partire dal 2016) non potranno inoltre essere realizzati edifici, compresi strutture ed infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui



per detta realizzazione siano stati già rilasciati atti autorizzativi comunali in data precedente l'incendio sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data. Per lo stesso periodo risulterà anche interdetto il pascolo e la caccia.

All'interno della proprietà non è stata individuata una viabilità.

Le costruzioni presenti nella zona sono tutte legate all'attività agro pastorale. Sono presenti capannoni agricoli, attività di produzione e trasformazione di prodotti lattiero caseari e un agriturismo che prende il nome dal sito archeologico (villaggio Albini) nelle immediate vicinanze dello stesso.

I terreni non sono stati oggetto di interventi di bonifica anche perché, da informazioni ricevute, pare che gli stessi siano stati acquistati con l'intento di creare un sito per l'addestramento dei cani da caccia al cinghiale.

Per questo lotto risulta ancora registrato un contratto agrario di affitto di fondi rustici (Legge 203/82), con decorrenza 08 novembre 2017 e scadenza 31 dicembre 2031.

### **Lotto 3 (Comune di Austis):**

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	11	PASC. CESP. / U	43	57	32	90.01/45.01

Superficie totale Lotto 3: 43 ha 57 are 32 ca.

Situato a nord del centro abitato di Austis è raggiungibile percorrendo per circa 7 km la *Strada Comunale Loccordei* (successivamente strada *Teti - Orruinai - Silva Longa*) che dal centro abitato di Austis permette di raggiungere la diga sul lago Benzone (diga Sedile); immettendosi su uno stradello sterrato sulla sinistra e percorrendo lo stesso per circa altre 2, 5 km si raggiunge il confine della proprietà.

Diversamente si può proseguire sempre sulla strada comunale per circa altri 5 km sino a raggiungere una piccola piazzola sulla sinistra da cui parte un altro stradello sterrato percorribile a piedi o con mezzi fuoristrada che, dopo aver attraversato alcuni terreni di diversa proprietà consente di raggiungere i terreni pignorati.

Tutti i terreni sono raggiungibili e percorribili grazie alla presenza di una viabilità interna costituita da stradelli sterrati.

Non sono state individuate recinzioni che delimitano fisicamente le proprietà.

L'intera proprietà è caratterizzata dalla presenza di diversi alberi ad alto fusto tra i quali diverse piante da sughero, cespugli di lentischio ed altre specie autoctone.

### **Lotto 4 (Comune di Austis):**

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	2	12	PASC. CESP. / U	00	87	95	1.82/0.91
N.C.T.	2	13	ENTE URBANO	15	60	45	
N.C.T.	2	14	PASC. CESP. / U	01	65	60	3.42/1.71



N.C.T.	2	15	PASC. CESP. / U	00	11	80	0.24/0.12
N.C.T.	2	65	FABBR. RURALE	00	08	00	

Superficie totale Lotto 4: 18 ha 33 are 80 ca.

Situato a nord del centro abitato di Austis è raggiungibile percorrendo per circa 7 km la *Strada Comunale Loccortei* (successivamente strada *Teti - Orruinai - Silva Longa*) che dal centro abitato di Austis permette di raggiungere la diga sul lago Benzone (diga Sedile); immettendosi su uno stradello sterrato sulla sinistra e percorrendo lo stesso per circa altre 2, 5 km si raggiunge il confine della proprietà.

Diversamente si può proseguire sempre sulla strada comunale per circa altri 5 km sino a raggiungere una piccola piazzola sulla sinistra da cui parte un altro stradello sterrato percorribile a piedi o con mezzi fuoristrada che, dopo aver attraversato alcuni terreni di diversa proprietà consente di raggiungere i terreni pignorati.

Tutti i terreni sono raggiungibili e percorribili grazie alla presenza di una viabilità interna costituita da stradelli sterrati.

Non sono state individuate recinzioni che delimitano fisicamente le proprietà.

L'intera proprietà è caratterizzata dalla presenza di diversi alberi ad alto fusto tra i quali diverse piante da sughero, cespugli di lentischio ed altre specie autoctone.

Una porzione di superficie pari a circa un ettaro, interamente ricadente all'interno del mappale 13 al foglio 2, è priva di alberi e cespugli e risulta essere quella porzione della proprietà prevalentemente usata come pascolo.

All'interno dello stesso mappale è presente un vecchio fabbricato in pietra (catastalmente individuato col mappale 65 - Casa Carta), quasi interamente crollato ad eccezione di una piccola porzione che attualmente viene utilizzata come ricovero per bovini.

### **Lotto 5 (Comune di Austis):**

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	6	PASC. CESP. / U	09	31	40	19.24/9.62
N.C.T.	3	47	PASC. CESP. / U	02	44	20	5.04/2.52

Superficie totale Lotto 5: 11 ha 75 are 60 ca.

Situato a nord del centro abitato di Austis è raggiungibile percorrendo per circa 12 km la *Strada Comunale Loccortei* (successivamente strada *Teti - Orruinai - Silva Longa*) che dal centro abitato di Austis permette di raggiungere la diga sul lago Benzone (diga Sedile); arrivati ad una piccola piazzola sulla sinistra bisogna immettersi su uno stradello sterrato percorribile a piedi o con mezzi fuoristrada; dopo aver attraversato alcuni terreni di diversa proprietà si raggiungono i terreni pignorati.

Non sono state individuate recinzioni che delimitano fisicamente le proprietà.



L'intera proprietà è caratterizzata dalla presenza di diversi alberi ad alto fusto tra i quali diverse piante da sughero, cespugli di lentischio ed altre specie autoctone.

L'area è caratterizzata da una forte acclività lungo la direttrice ovest - est verso la Strada Comunale.

### **Lotto 6 (Comune di Austis):**

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO €
				Ha	Are	Ca	Dominicale / Agrario
N.C.T.	3	45	INC. PRODUTT. / U	30	72	80	15.87/15.87

Situato a nord del centro abitato di Austis è raggiungibile percorrendo per circa 12 km la *Strada Comunale Loccortei* (successivamente strada *Teti - Orruinai - Silva Longa*) che dal centro abitato di Austis permette di raggiungere la diga sul lago Benzzone (diga Sedile); arrivati ad una piccola piazzola sulla sinistra bisogna immettersi su uno stradello sterrato percorribile a piedi o con mezzi fuoristrada; dopo aver attraversato alcuni terreni di diversa proprietà ed aver attraversato i terreni che formano il Lotto 5 si raggiungono i terreni pignorati.

Non sono state individuate recinzioni che delimitano fisicamente le proprietà.

L'intera proprietà è caratterizzata dalla presenza di diversi alberi ad alto fusto tra i quali diverse piante da sughero, cespugli di lentischio ed altre specie autoctone.

L'area è caratterizzata da una forte acclività lungo la direttrice ovest - est verso la Strada Comunale.

La superficie totale e quindi l'identificativo del mappale potranno subire variazioni a seguito dell'eventuale frazionamento dello stesso al fine di stralciane una porzione pari a circa tre ettari da assegnare quale compensazione agli altri titolari aventi diritto sull'intero compendio pignorato nel Comune di Austis.

