



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA CIVILE N. 394/2023 R.G.

G.E.

DR. ANDREA BONETTI

ATTORE/I

[REDACTED]

CONVENUTO/I

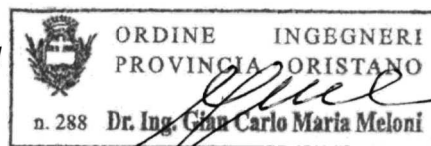
[REDACTED]

ELABORATO

RELAZIONE

Il C.T.U.

Dr. Ing. Gian Carlo M. MELONI

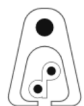




INDICE

1	UDIENZA D'INCARICO	5
2	OPERAZIONI PERITALI	7
2.1	Consegna bozza relazione peritale	7
2.2	Osservazioni delle Parti costituite.....	7
3	Premessa - Introduzione	13
4	RISPOSTA AL QUESITO	21
4.1	Quesito	21
	<i>Riferisca, se possibile, se, al fine di determinare il valore dell'immobile di cui alla perizia già depositata, abbia tenuto conto dell'ammontare delle spese sostenute per i miglioramenti da parte dei debitori come risultante dai documenti prodotti nella comparsa di costituzione dei medesimi quale si prega al consulente di prendere visione unitamente ai relativi allegati) e determini le predette spese e le modalità di erogazione delle stesse nel corso del tempo da parte dei singoli comproprietari; in particolare ci si riferisce alle opere agrarie, opere murarie e spese consortili come indicate e dedotte dai debitori nella comparsa di costituzione del'11.9.23 quali risultanti dai predetti documenti.</i>	21
	<i>Dica in particolare il CTU sulla congruità delle predette ultime spese e se le medesime abbiano accresciuto (e di quanto) il valore del bene.</i>	21





1 UDENZA D'INCARICO

Giorno: 2024 dicembre 18
2025 marzo 12

G.E. Dr.Paolo Bonetti

Attore/i: [REDACTED]

Convenuto/i [REDACTED]

CTU Dr. Ing. Gian Carlo M. MELONI
Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n.288
Studio Professionale in Santa Giusta - OR - Via Michelangelo, n.7
Il CTU ha prestato giuramento di rito di cui all'art.193 c.p.c.

Rinvio a Udienza del 26.11.2025 per l'esame della *relazione peritale* in contraddittorio.

Proroga del G.E. **Udienza del 25.02.2026** per l'esame della *relazione peritale* in contraddittorio.





2 OPERAZIONI PERITALI

2025.apr.09: **Inizio operazioni:** Il sottoscritto, previa convocazione via PEC inviata alle parti, ha iniziato le operazioni peritali recandosi alle ore 16.00 presso i luoghi di causa in Arborea - Strada 9 Ovest – Podere 146 - dove ha incontrato:

- [REDACTED]

Dopo aver illustrato l'incarico ricevuto dal Giudice e aver dato lettura dei quesiti posti a base dello stesso incarico, d'accordo con la *Convenuta* e con l'assistenza del solo figlio ha proceduto:

- a prendere visione degli immobili interessati dai lavori di miglioramento, come elencati nella *Comparsa di costituzione in data 11/09/2023* depositata dal [REDACTED] nell'interesse [REDACTED]

Al termine è stato redatto il sintetico *Verbale* sottoscritto dai presenti, coi quali si è concordato di procedere a successivo sopralluogo in base alle eventuali necessità del sottoscritto.

- all'esecuzione delle verifiche metriche dei fabbricati.

2025.lug.07: Il sottoscritto ha presentato istanza di proroga al Giudice, che in data 11.07.2025:

- ha assegnato al sottoscritto **nuovo termine al 24.10.25** per la comunicazione alle parti, a mezzo PEC, dell'esito sommario degli accertamenti;
- ha disposto che le parti inviino le proprie osservazioni al CTU, a mezzo PEC entro il 26.11.25;
- ha assegnato al CTU, per il deposito della relazione peritale definitiva il termine del 15.01.26;
- ha fissato per l'esame dell'elaborato nel contraddittorio delle parti l'**udienza del 25.02.26**

2025.set.16: Il sottoscritto, accompagnato dal [REDACTED] di supporto specialistico (necessità messa in evidenza nell'*Istanza di proroga* di cui sopra), si è recato nuovamente presso i luoghi di causa per una verifica di dettaglio estesa ai soli terreni.

2.1 CONSEGNA BOZZA RELAZIONE PERITALE

2025.ott.17: In ottemperanza a quanto disposto dallo stesso Ill.mo Giudice nel dispositivo di proroga, il sottoscritto inviava copia dell'elaborato denominato ***Relazione – bozza del 2025.10.17***, tramite PEC alle Parti.

2.2 OSSERVAZIONI DELLE PARTI COSTITUITE

2025.11.26 Sono pervenute via PEC al sottoscritto le osservazioni (cfr. allegati alla presente) da parte di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Di seguito si riportano le parti ritenute salienti delle osservazioni ricevute e il commento alle stesse.

A. [REDACTED]

In merito alla bozza di perizia trasmessa, si rileva quanto segue:

1. *In via preliminare si osserva che la perizia di parte allegata è un elaborato dettagliato che illustra i lavori eseguiti in un lasso temporale di vent'anni (1996- 2016). Tali opere, in particolare quelle agrarie, non sono state effettuate in un unico cantiere documentato con contabilità ex novo, ma rappresentano l'evoluzione e il potenziamento di un complesso aziendale agricolo. Il CTU, avendo effettuato sopralluoghi (il 9.4.2025 e il 16.9.2025), ha avuto la possibilità di riscontrare l'effettiva esistenza delle opere e lo stato dei terreni che definiva "ben curati". Ciò è il risultato diretto degli investimenti e dei miglioramenti. Si chiede, pertanto, di superare l'iniziale preclusione e di riconoscere un maggiore*



valore alle quantificazioni di parte, a meno di non dimostrare una specifica, e non generica, inesistenza delle opere descritte.

Riscontro: il sottoscritto, al paragrafo 4 della *Relazione di Consulenza tecnica* redatta in data 06.05.2021 per la C.C. N.53/2018 R.Es, aveva definito "ben curati" i soli terreni.

Aver definito tali i terreni dimostra solamente che gli stessi erano adeguatamente condotti, fatto di per sé da ritenere quasi scontato se da quelli si intende ottenere produzione e profitto. Nulla, invece, dimostra quella definizione circa l'effettiva realizzazione (in termini quali/quantitativi) delle opere descritte nella relazione di parte.

Quindi, non si tratta di "iniziale preclusione" ma di assenza, a parere del sottoscritto, di elementi certi che supportino una diversa valutazione.

2. Le censure del CTU relative alla quantificazione delle opere agrarie hanno portato a una drastica riduzione del valore riconosciuto, che si contesta fermamente. In particolare:

2.a Lavorazione del Terreno per Spianamento e Livellamento (Voce A.1)

Il CTU contesta il calcolo di parte (€ 62.478,00) in quanto la lavorazione non sarebbe stata "documentata con piano quotato, sezioni e calcolo dei movimenti di terra". Inoltre, applica un **criterio restrittivo** (movimento di terra superiore a 500 mc/ha) tipico dei capitolati per i finanziamenti pubblici.

A riguardo, occorre osservare che il complesso pignorato è un'azienda agricola. L'obbligo di documentazione con "piano quotato" attiene alle procedure per l'ottenimento di contributi, non alla valutazione dell'incremento patrimoniale in sede esecutiva. L'intervento di miglioramento fondiario è pacificamente avvenuto ed ha accresciuto la fertilità e la lavorabilità del fondo. Si chiede pertanto che il CTU riconsideri il volume di terra movimentato a ettaro (1.350 mc/ha) o comunque un valore congruo che rifletta l'effettivo miglioramento fondiario riscontrato in loco, in quanto il risultato finale (terreni pianeggianti e irrigui) è l'unica prova necessaria dell'avvenuto investimento. Si chiede pertanto un riconteggio per tale voce.

Riscontro: è indubbio che non esista alcun vincolo circa le modalità di contrattazione e di esecuzione di opere tra soggetti privati. Tuttavia, quando sono in gioco importi consistenti, i valori di mercato spesso tengono in considerazione quelli derivanti da norme e/o listini di riferimento, fino quasi allineandosi agli stessi. E questo anche perché l'utilizzo di listini "ufficiali" rende possibile l'accesso ai finanziamenti.

Altrettanto dicasi per le modalità di realizzazione delle opere, la cui entità non può dipendere da una stima sommaria, ma deve essere conseguenza di una precisa quantificazione, non fosse altro che per la regola del buon senso.

L'utilizzo delle voci di costo R.011 e G.011 (vedasi punto A relativo) è conseguenza della valutazione della situazione e non dell'applicazione di un **criterio restrittivo**.

Si conferma, quindi, quanto già detto nella bozza di relazione: in assenza di documentazione tecnica non è possibile giustificare per la lavorazione in esame il **volume di terra movimentato a ettaro (1.350 mc/ha)**.

2.b Irrigatori a bassa intensità di pioggia (Voce A.3)

Il CTU ha riconosciuto solo il costo per 44 irrigatori (€ 1.320,00), qualificando la sostituzione dei restanti 551 (sui 595 totali stimati) come manutenzione ordinaria.

Si contesta l'assimilazione al concetto di "manutenzione ordinaria". Il rinnovo quasi totale degli irrigatori di un impianto complesso non è una semplice riparazione ma un rinnovo parziale di una componente essenziale dell'impianto di irrigazione, finalizzato a mantenere e potenziare l'efficienza produttiva del fondo. Come rilevato dallo stesso CTU, gli irrigatori sono di "diverse marca e modello", a dimostrazione di un investimento continuativo e straordinario. Si chiede di riconoscere un numero maggiore di irrigatori sostituito, che abbia contribuito all'incremento del valore del bene.

Riscontro: il sottoscritto (anche per quanto osservato dall'██████████), ha proceduto all'esame delle fatture allegate alla Comparsa di costituzione e risposta dell'11.9.23 del ██████████, dalle quali risulta quanto segue relativamente alla sostituzione degli irrigatori:

Anno	Descrizione	Quantità
2006	Totale irrigatori	61,00
2007	Totale irrigatori	2,00
2008	Totale irrigatori	0,00
2009	Totale irrigatori	0,00



Anno	Descrizione	Quantità
2010	Totale irrigatori	0,00
2011	Totale irrigatori	25,00
2012	Totale irrigatori	48,00
2013	Totale irrigatori	24,00
2014	Totale irrigatori	96,00
2015	Totale irrigatori	140,00
2016	Totale irrigatori	63,00
2017	Totale irrigatori	0,00
2018	Totale irrigatori	55,00
2019	Totale irrigatori	80,00
	Totale IRRIGATORI	594,00

La distribuzione annuale degli irrigatori sostituiti è dimostrativa di un'attività di conduzione/manutenzione di un impianto di irrigazione, *finalizzato a mantenere e potenziare l'efficienza produttiva del fondo* a sicuro vantaggio dell'imprenditore agricolo, a dimostrazione di **un investimento continuativo ma non straordinario**, che tuttavia **non ha contribuito all'incremento del valore del bene**.

Per quanto attiene al numero di irrigatori considerati nella stima si conferma quanto detto nella bozza di relazione peritale.

3. **Le spese consortili (Sezione C) - Il CTU ha quantificato il totale delle spese consortili riconosciute in € 7.975,00, coprendo il periodo dal 2005 al 2016.**

Le spese consortili, come correttamente inquadrare, costituiscono un **onere necessario per la conservazione e il funzionamento dell'impianto irriguo** e sono, di fatto, un miglioramento permanente del fondo. **Si chiede che il CTU provveda all'aggiornamento dei costi riconosciuti, quantificando e includendo le spese consortili sostenute dal 2017 fino al 2025, al fine di determinare in modo completo l'ammontare dei miglioramenti sostenuti** [REDACTED]

Riscontro: il Giudice, nel Verbale in data 12.03.2025 della causa di cui trattasi, ha posto al sottoscritto il seguente quesito:

Riferisca, se possibile, se, al fine di determinare il valore dell'immobile di cui alla perizia già depositata, abbia tenuto conto dell'ammontare delle spese sostenute per i miglioramenti da parte dei debitori come risultante dai documenti prodotti nella comparsa di costituzione dei medesimi quale si prega al consulente di prendere visione unitamente ai relativi allegati) e determini le predette spese e le modalità di erogazione delle stesse nel corso del tempo da parte dei singoli comproprietari; in particolare ci si riferisce alle opere agrarie, opere murarie e spese consortili come indicate e dedotte dai debitori nella comparsa di costituzione del'11.9.23 quali risultanti dai predetti documenti.

Conseguentemente il sottoscritto ha quantificato il totale delle spese consortili riconosciute in € 7.975,00 come indicate e dedotte dai debitori, per il periodo dal 1997 al 2007, in quanto solo a quel periodo erano relativi i documenti prodotti.

Inoltre, le spese consortili di cui trattasi **non** costituiscono un **onere necessario per la conservazione e il funzionamento dell'impianto irriguo** e conseguentemente **non** sono, di fatto, un miglioramento permanente del fondo, **ma sono esclusivamente** le quote annuali di ammortamento del mutuo per la realizzazione degli impianti di irrigazioni aziendali (cfr. Allegato 5 alla Comparsa di costituzione e risposta del'11.9.23 del [REDACTED]).

4. **Sull'eccessiva quantificazione degli oneri di regolarizzazione edilizia (Quesito 6)**

Si eccepisce che la quantificazione degli oneri di sanatoria e demolizione (€ 39.830,00) – affrontata dal CTU nel Quesito 6 – debba essere integralmente espunta dal calcolo finale.

Il quesito sottoposto al CTU era circoscritto alla stima dell'incremento di valore derivante dalle opere eseguite. La valutazione deve pertanto limitarsi all'esclusivo beneficio arrecato al fondo dalle opere realizzate e non alla successiva commerciabilità o regolarizzazione amministrativa del bene nel suo complesso.

Gli oneri di sanatoria e demolizione sono costi che incidono sul valore di mercato del bene nello stato di fatto e sulla sua regolarità amministrativa in vista della futura aggiudicazione. Tali costi non rappresentano, in alcun modo, una **riduzione dell'investimento in miglioramenti** sostenuto dal [REDACTED]



Il quesito mirava a stabilire il valore dell'investimento non quanto costerà all'aggiudicatario regolarizzare il bene.

Si richiede pertanto che l'importo di € 39.830,00, relativo a sanatoria e demolizione, venga escluso dal calcolo complessivo dei costi da dedurre, al fine di determinare correttamente il valore delle migliori.

Riscontro: il sottoscritto, al termine della valutazione delle opere murarie, **ha esclusivamente messo in evidenza**, con semplice richiamo/rimando, quanto aveva già concluso nella *Relazione di Consulenza tecnica* redatta in data 06.05.2021 per la C.C. N.53/2018 R.Es.

Nessuna detrazione è stata effettuata in questa sede per la stima delle opere murarie.

5. Sebbene il CTU giunga alla conclusione che le spese affrontate non abbiano accresciuto il valore dei beni stimati ma solo contribuito al mantenimento del loro valore, si ritiene che le stesse debbano essere specificatamente quantificate. Si chiede pertanto che il CTU indichi in maniera chiara ed esplicita l'ammontare dei costi sostenuto per la loro realizzazione.

Riscontro: il sottoscritto, nella bozza di relazione, ha già dettagliatamente preso in esame le spese descritte ed elencate negli allegati alla Comparsa di costituzione e risposta dell'11.9.23 concludendo con quello che ritiene sia l'ammontare delle stesse (vedasi tabelle a pagina 30).

B nell'interesse degli

Vista la bozza della relazione peritale trasmessa dal consulente tecnico d'ufficio si rileva quanto segue.

Il Giudice, con proprio provvedimento reso nel corso dell'udienza del 18 dicembre 2024, conferiva incarico al consulente tecnico d'ufficio affinché riferisse "se possibile, se al fine di determinare il valore dell'immobile di cui alla perizia già depositata, abbia tenuto conto dell'ammontare delle spese sostenute per i miglioramenti da parte dei debitori come risultante dai documenti prodotti e determini le predette spese e le modalità di erogazione delle stesse nel corso del tempo da parte dei singoli comproprietari; in particolare ci si riferisce alle opere agrarie, opere murarie e spese consortili come indicate e dedotte dai debitori nella comparsa di costituzione del'11.9.23 quali risultanti dai predetti documenti. Dica in particolare il CTU sulla congruità delle predette ultime spese".

Si ritiene che tale quesito dovesse essere interpretato come di seguito esposto, tanto più alla luce di quanto al proposito stabilito con la sentenza non definitiva n. 228, del 20 giugno 2024.

Con tale sentenza il Giudice aveva, difatti e fra l'altro, disposto che il consulente, ad integrazione dell'elaborato già depositato nella procedura esecutiva:

- chiarisse "se, nella determinazione del valore dell'immobile di cui alla perizia già depositata, abbia tenuto conto dei miglioramenti apportati dai debitori come documentati dai documenti allegati alla comparsa di costituzione nella presente causa";
- quantificasse, "in base alla stessa documentazione, l'ammontare delle spese sostenute per i miglioramenti da parte dei debitori e determini se tali miglioramenti abbiano (e di quanto) accresciuto il valore del bene".

L'ausiliario del Giudice ha, prima di tutto e correttamente, verificato lo stato degli immobili per cui è causa.

Avrebbe poi invero dovuto, sulla scorta di quanto dedotto, verificare se dai documenti prodotti risultasse che i convenuti avessero sostenuto le spese per i miglioramenti da loro indicati nella comparsa di costituzione e risposta, ossia e riassuntivamente, secondo lo schema dell'avversa comparsa ripreso dal consulente tecnico d'ufficio:

- spese per le opere agrarie (voce A - pagg. 3 s. comparsa di risposta e pagg. 17 ss. bozza);
- opere murarie (voce B - pagg. 4 s. comparsa e pagg. 23 ss. bozza);
- spese consortili (voce C - pag. 6 comparsa e pag. 25 bozza);

determinando, poi ed eventualmente, l'ammontare delle predette spese e quando fossero state sostenute dai ("determini le predette spese e le modalità di erogazione delle stesse nel corso del tempo da parte dei singoli comproprietari").

Si ritiene che quindi a tal fine l'ausiliario, secondo quanto commessogli, avrebbe dovuto:

- esaminare i soli documenti che, in ipotesi e secondo le avverse e contestate tesi, avrebbero potuto attestare tali spese, ossia le fatture prodotte dai predetti convenuti sub 6 - 19);
- verificare se da tali documenti risultassero le spese affermate ex adverso;
- quantificare dette spese sulla base dei documenti medesimi;
- riferire quando dette spese, per i distinti ammontari, fossero state sostenute.

Si ritiene criticamente peraltro che le fatture prodotte, tutte intestate ad un diverso soggetto giuridico,



██████████ non attestino quindi alcuna spesa da parte dei convenuti.

Altrimenti e per denegata ipotesi opinando, dette fatture riguarderebbero una moltitudine di prodotti e, plausibilmente, tutti gli acquisti eseguiti nell'esercizio dell'attività economica nel corso dei diversi anni.

Il compito del consulente sarebbe stato quello di indicare se e quali delle spese risultanti dalle fatture fossero riferibili ai miglioramenti e, comunque, ai lavori ed alle opere indicati dai danzi citati convenuti.

Tali attività, a quanto è dato capire, risultano omesse dall'ausiliario che invece:

- ha preso in considerazione la sola relazione di parte in data 12-26/10/2016 prodotta dai convenuti sub 4);
- si è limitato, sostanzialmente e per quanto si può evincere, a stimare il valore delle opere indicate in tale relazione e ciò anche nei casi in cui non era possibile verificare la presenza delle opere medesime come, ad esempio, nel caso dei lavori di sistemazione dei terreni.

Si reputa chiaro come i documenti a cui facevano riferimento i provvedimenti del Giudice fossero le fatture e non altro.

Si reputa come, in ogni caso, la relazione di parte fosse documento privo di qualsiasi valore e rilevanza probatoria e come non potesse certo essere preso in considerazione dall'ausiliario quale dimostrazione dell'esecuzione delle opere e dell'erogazione delle spese.

La presenza di determinate opere (ad esempio l'impianto irriguo), al momento dell'esame da parte del C.T.U., nulla dimostra circa i tempi della loro esecuzione e circa l'essere state eseguite dai ██████████ ben potendo dette opere essere state eseguite in momento antecedente dal de cuius. La stima del valore delle opere nulla dimostra, poi, circa le spese eseguite ed il loro ammontare.

Si osserva, infine, come il consulente tecnico d'ufficio asserisca come tutti i poderi, e quindi anche i terreni facenti parte degli immobili per cui è causa, fossero dotati di impianti irrigui realizzati dal consorzio di bonifica per conto dei proprietari.

██████████ non avrebbero, quindi e comunque, sostenuto alcuna spesa per tale impianto irriguo, bensì soltanto spese per oneri consortili. Si ritiene, pertanto, che in ultima analisi e peggiore denegata ipotesi, non potrebbero essere considerate le opere e le correlate spese indicate nella voce sub A della relazione.

Da ultimo, si osserva come il prezzario regionale non dovrebbe essere considerato nel caso di specie poiché, com'è noto, nel settore privato sono in uso prezzi inferiori.

Si specifica quanto sopra con riferimento ai quesiti formulati dal Giudice, pur rilevando e ribadendo come si ritenga che le fatture prodotte ex adverso siano prive di qualsiasi valore e rilevanza probatoria.

Ciò premesso, si chiede che l'ausiliario nominato dal Giudice voglia prendere posizione o, comunque, operare una valutazione delle presenti osservazioni e, inoltre e come è nei poteri della parte, ai sensi dell'art. 194 cod. proc. civ.:

SI FORMULA ISTANZA

AFFINCHÉ IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO RIFERISCA

se dalle fatture prodotte ██████████ risulti che detti convenuti abbiano sostenuto spese per l'esecuzione dei lavori da loro indicati nella comparsa di costituzione e risposta (opere agrarie sub A - pagg. 3 s. comparsa di risposta; opere murarie - voce B - pagg. 4 s. comparsa; spese consortili voce C - pag. 6 comparsa);

- a) determini l'ammontare di tali spese, quali risultanti dalle fatture danzi indicate;
- b) indichi quando e, quanto meno, in quali anni tali spese siano state sostenute, secondo quanto risultante dalle fatture medesime;

E SI FORMULA, ALTRESÌ, ISTANZA

affinché il consulente tecnico d'ufficio, qualora ritenesse di non dover riferire come più sopra richiesto voglia, prima di procedere alla stesura definitiva della relazione, informare il Giudice sulle insorte questioni, evidentemente relative ai suoi poteri, ed ai limiti dell'incarico conferitogli, ai sensi dell'art. 92 disp. att. cod. proc. civ., affinché il medesimo Giudice voglia disporre dando i provvedimenti opportuni e, per tal ipotesi, sin d'ora si formula istanza affinché provveda specificando i quesiti rimessi all'ausiliario in conformità alle istanze più sopra formulate nel presente atto e/o, comunque, gli domandi di riferire come più sopra richiesto.

Riscontro: il Giudice, nel Verbale in data 12.03.2025 della causa di cui trattasi, ha posto al sottoscritto il seguente quesito:

Riferisca, se possibile, se, al fine di determinare il valore dell'immobile di cui alla perizia già depositata, abbia tenuto conto dell'ammontare delle spese sostenute per i miglioramenti da parte dei debitori come risultante dai documenti prodotti nella comparsa di costituzione dei medesimi quale si prega al consulente di prendere visione unitamente



ai relativi allegati) e determini le predette spese e le modalità di erogazione delle stesse nel corso del tempo da parte dei singoli comproprietari; in particolare ci si riferisce alle opere agrarie, opere murarie e spese consortili come indicate e dedotte dai debitori nella comparsa di costituzione del'11.9.23 quali risultanti dai predetti documenti.

È evidente, quindi, che il Giudice non ha posto alcuna limitazione circa i documenti da prendere in considerazione tra quelli prodotti *nella comparsa di costituzione dei debitori*, ma ha esclusivamente chiarito che tutto fosse riferito alle opere agrarie, murarie e spese consortili.

Nel paragrafo specifico si procederà, comunque, ad illustrare le risultanze dell'analisi delle fatture presentate dai debitori.



3 PREMESSA - INTRODUZIONE

Come premessa e/o introduzione alla presente relazione, si riporta di seguito il contenuto dei paragrafi **2 – Atto di pignoramento, Quesito 2** (stralcio) e **Quesito 6** (stralcio) della Relazione di Consulenza tecnica redatta in data 06.05.2021 per la C.C. N.53/2018 R.Es

2 – ATTO DI PIGNORAMENTO

Data dell'Atto: 2018 Giugno 05
Data deposito: 2018 Giugno 07
Deposito presso: Tribunale civile di Oristano
Immobili:

N	TIPO	COMUNE	FOGLIO	PART.	PORZ	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE	QUOTA	PROPRIETÀ
1	Terreno	Arborea (OR)	30	53	-	Semin. irriguo	1	08.11.58	1/2 1/2	[REDACTED]
2	Terreno	Arborea (OR)	30	101	AA	Seminativo	2	00.80.00	1/2	[REDACTED]
					AB	Semin. irriguo	2	00.75.00	1/2	[REDACTED]
					AC	Pascolo cesp.	U	01.45.21		[REDACTED]

N	TIPO	COMUNE	FOGLIO	PART.	SUB	PIANO	CATE G.	CONSISTENZA	QUOTA	PROPRIETÀ
3	Fabbricato	Arborea (OR)	30	129	2	T	D/10	-	1/2	[REDACTED]
4	Fabbricato	Arborea (OR)	30	129	3	T-1	A/2	10 vani	1/2	[REDACTED]

4.2 – QUESITO 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

RISPOSTA 2 - Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un complesso aziendale Arborea Coloni, podere agricolo n. 146, in Comune di Arborea, raggiungibile procedendo verso sud dall'abitato di Arborea lungo la SP n. 49 prima e la SP. 69 poi, e infine percorrendo la strada 9 ovest. Gli immobili in oggetto sono fabbricati e terreni di seguito meglio descritti:

Id	Descrizione sintetica	Identificazione catastale
1	Casa di civile abitazione	Catasto Fabbricati - Foglio 30, Particella 129, sub. 3, Piano T-1, Cat. A/2.
2	Fabbricati di servizio all'attività agricola e zootecnica	Catasto Fabbricati - Foglio 30, Particella 129, sub. 2, Piano T, Cat. D/10.
3	Area scoperta di pertinenza esclusiva dei fabbricati sopra descritti	Catasto Fabbricati - Foglio 30, Particella 129, sub. 4, ente urbano.
4	Terreni agricoli	Catasto Terreni - Foglio 30, Particelle 53 e 101.

Nell'immagine seguente ottenuta dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'immagine satellitare dell'area, tratta dal sito "Topoprogram Mappe", vengono individuati gli immobili in oggetto:





Ricerca

Località

Particella/PF

Provincia

Comune

Foglio



Per abilitare la ricerca delle particelle inserisci il testo che vedi nell'immagine e fai clic su Invia

PF



Sulla base del sopralluogo, di seguito vengono descritti dettagliatamente gli immobili in oggetto.

2. Fabbricati di servizio all'attività agricola e zootecnica in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinti al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 129, sub. 2, cat. D/10, rendita € 3.454,00.

7 - RICOVERO MEZZI

Il fabbricato, situato lungo il confine ovest del lotto con la strada interpoderale, ha una superficie complessiva lorda di mq 466,4 ed è realizzato mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo (lungo il confine) e pilastri in cemento armato lungo la parte frontale aperta, copertura a una falda di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura metallica. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico di illuminazione funzionante. L'altezza utile interna massima è di m 5,10, quella minima di m 4,10.

Stato di conservazione

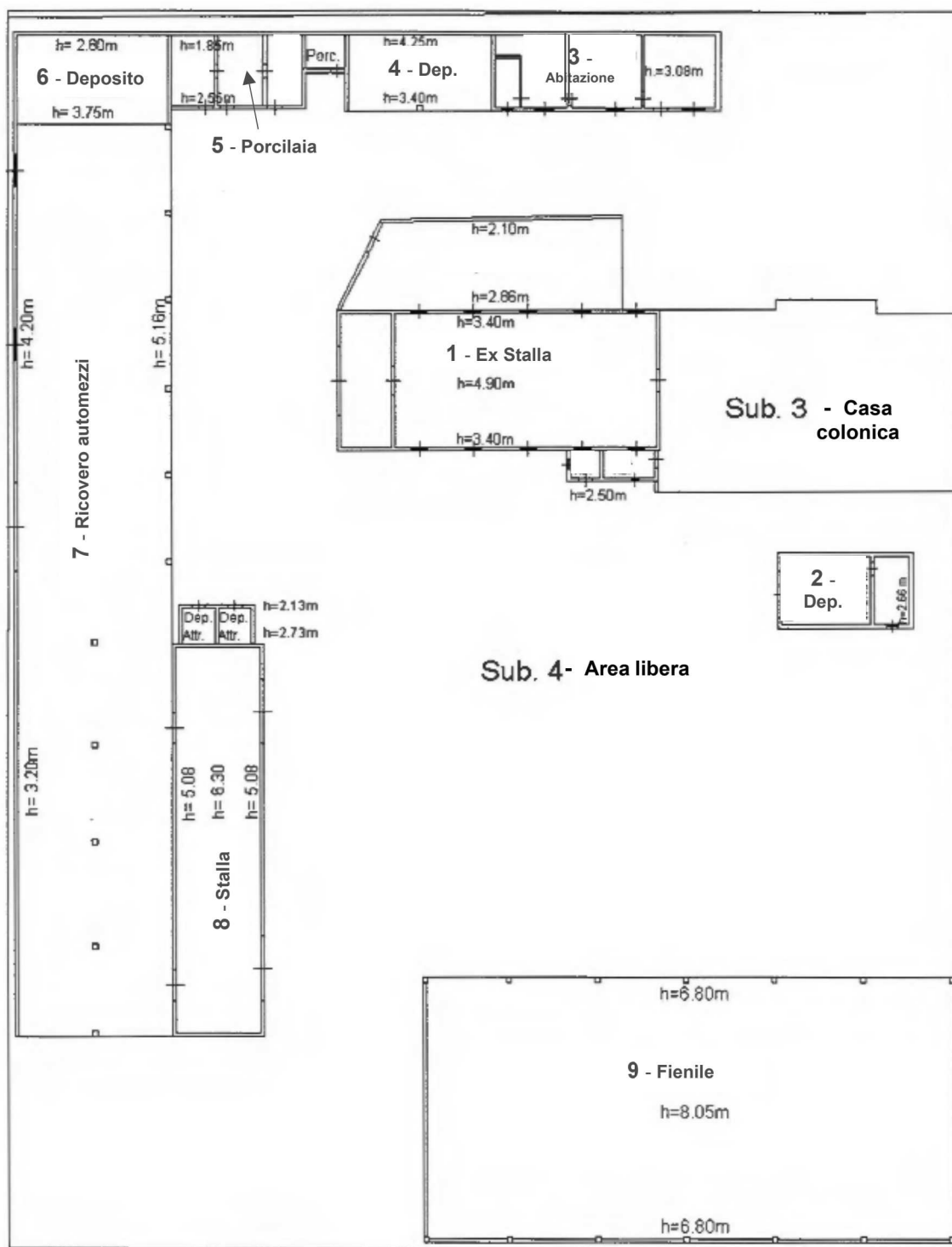
Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di mantenimento, non sono evidenti cedimenti e danni significativi alla copertura. L'impianto elettrico, benché funzionante, è obsoleto e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per la messa a norma e l'ottenimento della conseguente dichiarazione di conformità.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Ricovero mezzi	466	4,10





8 - STALLA EX FIENILE

Il fabbricato, originariamente utilizzato come fienile, ha una superficie complessiva lorda di mq 112,2 ed è realizzato mediante muratura portante in blocchi di calcestruzzo, copertura a due falde di lastre ondulate di fibro-cemento (verosimilmente Eternit) su orditura di legno. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento allo stato grezzo. L'altezza utile interna è di m 5,00. La stalla è dotata di impianto elettrico di illuminazione funzionante.

In aderenza al fabbricato è stato realizzato un piccolo deposito attrezzi, della superficie lorda di mq 10,4, anch'esso con muratura portante in blocchi di calcestruzzo e copertura in tegole su orditura in legno.



Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di mantenimento, non sono evidenti cedimenti e danni significativi alla copertura. L'impianto elettrico, benché funzionante, è obsoleto e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per la messa a norma e l'ottenimento della conseguente dichiarazione di conformità.

Consistenza

Sulla base dei rilievi effettuati in campo mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

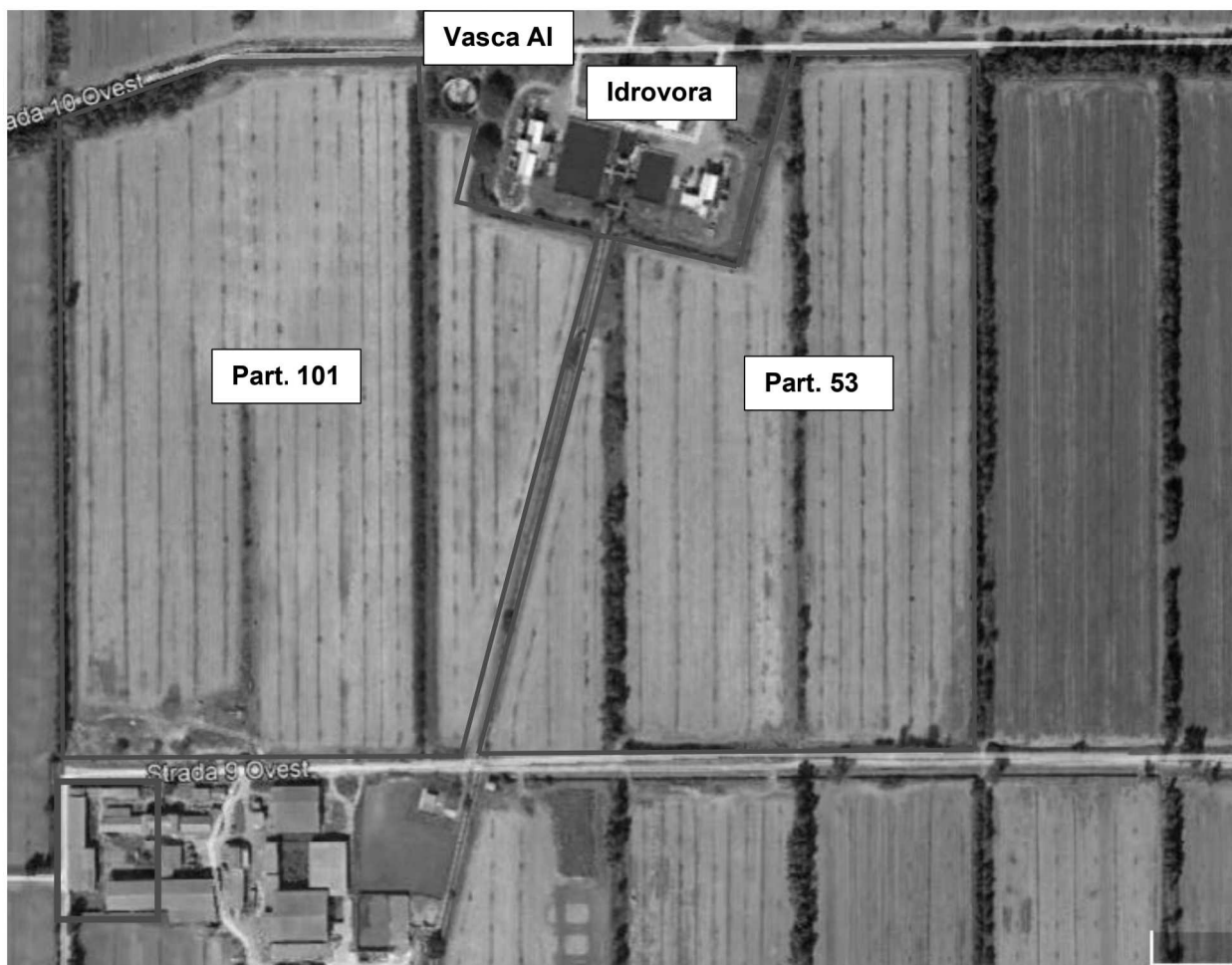
Descrizione	Superficie lorda mq	Altezza utile m
Stalla ex fienile	112	5,00
Deposito attrezzi	10	2,10

4. Terreni in Comune di Arborea, strada 9 ovest n.5, distinti al N.C.T. al Foglio 30, Particelle 101 e 53.

I terreni in oggetto sono strettamente connessi ai fabbricati dell'azienda agricola, con gli accessi dalla strada interpoderale di servizio all'azienda. I campi sono facilmente raggiungibili attraverso la viabilità interna; i confini sono identificabili dalle foto aeree attraverso i filari di alberi frangivento di Eucaliptus ed i canali di raccolta delle acque. I terreni risultano ben curati e dotati di impianti di irrigazione alimentati dall'acqua del Consorzio di Bonifica. Nella parte nord i terreni confinano con una cisterna d'acqua per l'antincendio e con le idrovore del Consorzio di bonifica dell'Oristanese, lungo gli altri confini sono delimitati dai canali di allontanamento delle acque meteoriche di ruscellamento. Nella particella 101 è presente un piccolo fabbricato - della superficie di circa mq 7 - realizzato in blocchi di calcestruzzo con copertura ad una falda in lastre di Eternit su orditura di legno, realizzato senza titolo abilitativo e non censito nel catasto fabbricati. Più in dettaglio, la descrizione e l'identificazione catastale dei terreni è la seguente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE
Foglio 30, Part. 101, Porz. AA seminativo - classe 2, reddito Dominicale € 26,86, Agrario € 16,53	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	Ha 0 are 80 ca 00
Foglio 30, Part. 101, Porz. AB seminativo irriguo - classe 2, reddito Dominicale € 852,15, Agrario € 213,04	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	Ha 7 are 50 ca 00
Foglio 30, Part. 101, Porz. AC pascolo cespug. - classe U, reddito Dominicale € 6,00, Agrario € 3,00	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	Ha 1 are 45 ca 21
Foglio 30, Part. 53, seminativo irriguo - classe 1, reddito Dominicale € 1.257,44, Agrario € 880,21	Terreno pianeggiante dotato di impianto di irrigazione a pioggia, attualmente impiegato a seminativo.	Ha 8 are 11 ca 58





4.6 – Quesito 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi altrimenti l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA 6

Come anticipato in precedenza, i primi fabbricati (casa colonica, stalla adiacente, alcuni depositi) sono stati realizzati antecedentemente al 1967, a seguito degli interventi di bonifica agraria che hanno interessato la piana di Arborea.

Successivamente, il complesso immobiliare è stato modificato e ampliato fino ad arrivare allo stato attuale.

A seguito della richiesta di accesso agli atti del Comune di Arborea, sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica edilizia n.90/1979 e conseguente rilascio della C.E. n.90 del 13/02/1980 per la costruzione di un fienile.**
- **Pratica edilizia n.3/1981 per opere di miglioramento fondiario e realizzazione di un deposito attrezzi e nuova porcilaia. Pratica respinta "in quanto non sono rispettate le distanze dai confini".**

- **Pratica edilizia n.75/1982 e conseguente rilascio della C.E. n.75 del 20/09/1982 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso zootecnico per l'allevamento bovino; mai realizzato.**
- **Pratica edilizia n.15/1991 e conseguente rilascio della C.E. n.15 del 17/04/1991 per la ristrutturazione di un magazzino da destinarsi ad abitazione.**
- **Pratica SUAP n.7/2010 per esecuzione di opere nei poderi n.146 e n.159; nel podere in oggetto n.146 il nuovo fienile non è mai stato realizzato.**

Tali concessioni sono state rilasciate con la condizione che il soggetto richiedente fosse un imprenditore agricolo. Come indicato nel precedente paragrafo, i parametri edilizi da rispettare per l'edificazione per chi non è imprenditore agricolo sono completamente diversi e ben più stringenti rispetto a quelli prescritti nelle concessioni edilizie di cui sopra.

Non sono state fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arborea pratiche relative a richieste di condono edilizio. Dall'analisi dei progetti approvati e non, forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arborea, e dalla verifica dello stato della unità immobiliare rilevato durante il sopralluogo, sono risultate delle difformità tra la situazione realizzata e quella assentita, di seguito descritte:

- **7 - Ricovero mezzi:** il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.
- **8. Locali di servizio aderenti alla stalla ex-fienile:** i locali sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Nell'immagine seguente sono evidenziati di colore rosso i fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo facenti parte del complesso ricadente al Foglio 30 particella 129.

La Pratica Edilizia n.3/1981 è stata presentata proprio per la realizzazione dei fabbricati precedentemente indicati "6 - Deposito attrezzi" e "7 - Ricovero mezzi" (questo di dimensioni minori in progetto); tale pratica è stata respinta in data 02/02/1981 con la seguente motivazione "Si respinge in quanto non rispetta le distanze dai confini".

Pertanto, tali fabbricati dovranno essere considerati non sanabili e nella valutazione commerciale del complesso immobiliare si dovranno detrarre gli oneri di demolizione. Anche in relazione alla porta di accesso al primo piano verso l'immobile di altra proprietà, si considereranno gli oneri di ripristino della muratura e tali oneri verranno detratti al valore commerciale del complesso.

Per le restanti difformità in precedenza descritte, anche in considerazione della mutata pianificazione urbanistica e vincolistica, di quanto contenuto nel P.U.C. del Comune di Arborea, e tenendo conto delle nuove recenti disposizioni della legge edilizia regionale (L.R. 08/2015, L.R. 11/2017 e L.R. 1/2019), nel caso in oggetto in cui il soggetto titolare dell'azienda è e sarà un imprenditore agricolo, le opere realizzate in difformità agli atti autorizzativi possono essere sanate mediante la presentazione di un progetto per il rilascio del permesso di costruire in accertamento di conformità (conformità alle norme edilizie-urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso sia al momento della presentazione della pratica), da presentare al S.U.A.P.E. a firma di un tecnico abilitato. Nel caso in oggetto di fabbricati ricadenti nella fascia costiera - bene paesaggistico ambientale ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e art. 19, 20, 21 delle N.T.A. del P.P.R. dovrà essere acquisita "preliminarmente" la compatibilità paesaggistica dai competenti uffici regionali della tutela del paesaggio.

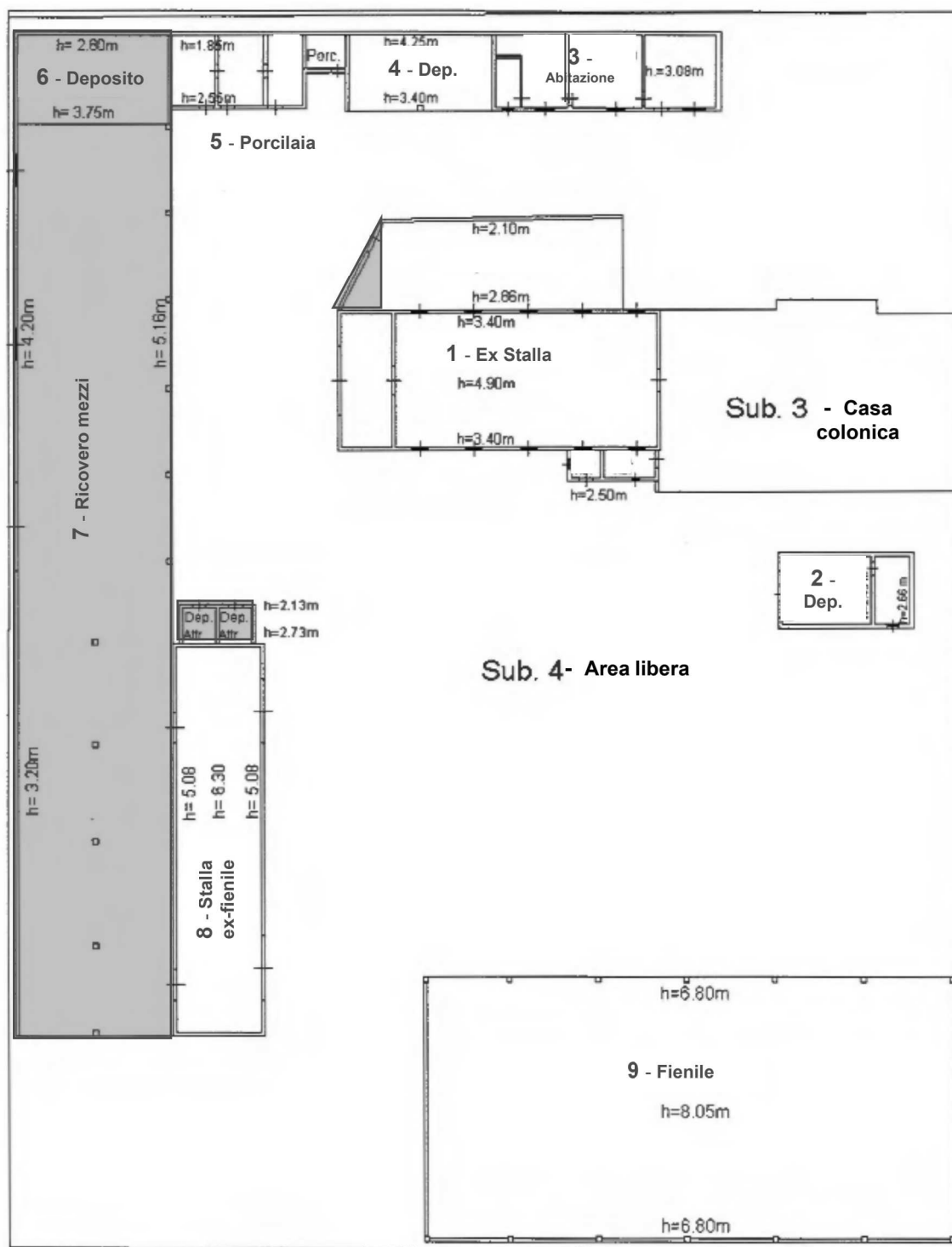
Il costo per la presentazione della pratica edilizia e paesaggistica a firma di tecnico abilitato può essere stimato pari a €6.000,00.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 (nel caso in oggetto l'edificazione ricade nei casi di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge n. 10/1977 e art. 17 del D.P.R. n. 380/2001) con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Nel caso in esame, oltre alla oblazione da versare al comune per la sanatoria edilizia, dovrà essere versata la sanzione pecuniaria per il "danno paesistico", il cui ammontare corrisponde alla cifra più alta tra l'utile conseguito e il danno arrecato con la costruzione dell'opera difforme. La quantificazione dell'utile conseguito, così come per il danno, avviene tramite una perizia giurata di stima, che dovrà essere redatta da un tecnico abilitato per conto del richiedente.

Nel caso in esame, tali costi possono essere stimati in via puramente indicativa in: €8.500,00.





Pertanto, i costi complessivi per la presentazione della pratica di sanatoria in accertamento di conformità e per le relative oblazioni possono essere stimati in via di massima in €.14.500,00.

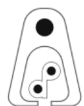
Come detto, a tali oneri dovranno essere sommati quelli derivanti dalla demolizione dei due fabbricati non sanabili e quelli per il ripristino della muratura in corrispondenza della porta al piano primo di accesso ad altra proprietà.

Tali costi possono essere stimati in €.20.830,00.

Una volta demolito i fabbricati non sanabili e regolarizzato sotto il profilo edilizio/urbanistico il compendio immobiliare, lo stesso dovrà essere regolarizzato sotto il profilo catastale mediante la presentazione di pratiche Pregeo e Docfa per la regolarizzazione della casa colonica e dei corpi aziendali ad uso agricolo.

Gli oneri complessivi di rilievo ed elaborazione delle pratiche catastali possono essere stimati in €.4.500,00.





4 RISPOSTA AL QUESITO

4.1 QUESITO

Riferisca, se possibile, se, al fine di determinare il valore dell'immobile di cui alla perizia già depositata, abbia tenuto conto dell'ammontare delle spese sostenute per i miglioramenti da parte dei debitori come risultante dai documenti prodotti nella comparsa di costituzione dei medesimi quale si prega al consulente di prendere visione unitamente ai relativi allegati) e determini le predette spese e le modalità di erogazione delle stesse nel corso del tempo da parte dei singoli comproprietari; in particolare ci si riferisce alle opere agrarie, opere murarie e spese consorziali come indicate e dedotte dai debitori nella comparsa di costituzione del'11.9.23 quali risultanti dai predetti documenti.

Dica in particolare il CTU sulla congruità delle predette ultime spese e se le medesime abbiano accresciuto (e di quanto) il valore del bene.

RISPOSTA 1

Le informazioni contenute nella Relazione tecnica di parte del 12-26/10/2016, depositata [REDACTED] quale allegato della propria Comparsa di costituzione in data 11/09/2023, riportate per intero nella stessa Comparsa, **non sono sufficienti per una valutazione puntuale dei miglioramenti effettivamente realizzati da parte dei Convenuti.**

Dall'esame dei due elaborati si ritiene valga quanto segue.

- 1 Innanzitutto **è da mettere in evidenza** che i lavori sono riferiti ad un **lasso temporale ventennale** (1996 – 2016), **senza che siano specificati nel dettaglio periodi e modalità di realizzazione.**

A. Opere agrarie

• Voce 1 - Sistemazione dei terreni

*Sistemazione di terreni realizzata con l'ausilio dei mezzi meccanici in superfici di terreno **sensibilmente mosse** di 17,80 ettari, con movimenti di terra pari a 1600 mc/Ha (campi 10, 9, 8, 7 e 6)*

Ha. 17,80 x mc/Ha 1.350,00 x E/mc. 2,60 E. 62.478,00

La lavorazione è descritta come eseguita su **17,80 ha, con movimenti di terra pari a 1.600 mc/ha** (pari quindi ad un movimento medio tra scavo e riporto di 0,16 mc/mq di terra).

Con quei valori il totale di terra movimentata su tutto il podere sarebbe pari a

$$(17,80 \text{ ha} \times 1.600 \text{ mc/ha}) = 28.480 \text{ mc}$$

Tuttavia nel calcolo del costo complessivo della lavorazione si utilizza il valore di 1.350 mc/ha (pari al movimento medio tra scavo e riporto di 0,135 mc/mq), col quale valore il totale di terra movimentata su tutto il podere sarebbe pari a

$$(17,80 \text{ ha} \times 1.350 \text{ mc/ha}) = 24.030 \text{ mc}$$

Inoltre, la lavorazione è computata al **costo unitario di 2,60 €/mc**, che determina il costo complessivo di

$$(17,80 \text{ ha} \times 1.350 \text{ mc/ha}) \times 2,60 \text{ €/mc} = \text{€ } 62.478,00$$

La voce di costo utilizzata non trova corrispondenza, né per descrizione né per costo unitario, con alcuna delle voci del **Prezzario regionale dell'agricoltura anno 2005 e successiva modifica del 2008** (cfr. Regione Sardegna - Decreti dell'Assessore dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n.1061 del 09.11.2005 e n.1798/DecA/59 del 21.07.2008, utilizzato anche per i finanziamenti pubblici in agricoltura).

Per cui si ritiene che sia da considerare come un cosiddetto nuovo prezzo, cioè un prezzo definito dal redattore della stima sulla base di valutazioni proprie.

Nel succitato Prezziario 2005 nonché nel Prezziario 2016 (cfr. Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale – Determinazione D.G. N. 10543/368 del 14 luglio 2016), le voci di costo che meglio descrivono la lavorazione in esame sono la



(P2005) **R.014** - *Movimenti di terra con compenso tra scavi e riporti (superiori a mc 400/ha) da effettuare con mezzi meccanici, necessari allo spianamento e computati per il solo scavo (operazione da assentirsi soltanto in caso di **superfici sensibilmente mosse** e con movimenti di terra superiori a 500 mc/ha e **da documentare con piano quotato, sezioni e calcolo dei movimenti di terra**). €/mc 2,54*

(P2016) **G.014** - *Movimenti di terra con compenso tra scavi e riporti (superiori a mc 400/ha) da effettuare con mezzi meccanici, necessari allo spianamento e computati per il solo scavo (operazione da assentirsi soltanto in caso di **superfici sensibilmente mosse** e con movimenti di terra superiori a 500 mc/ha e **da documentare con piano quotato, sezioni e calcolo dei movimenti di terra**). €/mc 2,60*

Limitandoci al solo costo, con l'applicazione della voce R.014 si ottiene che il costo complessivo della lavorazione dal 2005 fino al 2016 era stimabile pari a

$$(17,80 \text{ ha} \times 1.350 \text{ mc/ha}) \times 2,54 \text{ €/mc} = \text{€ } 61.036,20$$

Tuttavia, così come previsto dagli stessi prezziari, un intervento di tale consistenza (1.350 mc/ha) doveva essere accompagnato da rilievi ante livellamento, con definizione di un piano quotato sufficientemente dettagliato per individuare le zone di scavo rispetto a quelle di riporto e poter quindi calcolare con adeguata precisione l'effettiva entità dei movimenti di terra.

In assenza di tale documentazione tecnica non è plausibile giustificare per la lavorazione in esame il costo totale sopra riportato, considerato anche che l'orografia dell'area conseguente ai lavori di realizzazione della bonifica di Arborea del secolo scorso non giustificano generalmente la necessità di modellazioni del terreno di tale portata.

Il terreno poteva avere necessità di un intervento di livellamento superficiale (entro 400 mc) per l'eliminazione di dossi e avvallamenti, la cui lavorazione è indicata negli stessi prezziari sopra richiamati alle voci

(P2005 - errata corrige 2008) **R.011** - *Sistemazione di terreno con modesti movimenti di terra (entro 400 mc) onde eliminare dossi ed avvallamenti ivi compreso eventuale formazione di scoline a carattere annuale. €/Ha 330,38*

(P2016) **G.011** - *Sistemazione di terreno con modesti movimenti di terra (entro 400 mc) onde eliminare dossi ed avvallamenti ivi compreso eventuale formazione di scoline a carattere annuale. €/Ha 771,50*

Applicando tali costi unitari, la **voce di costo complessivo** della lavorazione viene rideterminato rispettivamente in

$$17,80 \text{ ha} \times 330,38 \text{ €/ha} = \text{€ } 5.880,76 \quad (1a - 2005)$$

$$17,80 \text{ ha} \times 771,50 \text{ €/ha} = \text{€ } 13.732,70 \quad (1b - 2016)$$

• Voce 2 – Infittimento ali piovane

*Infittimento delle ali piovane realizzate con tubazione in Pe del diametro esterno di 110 mm per una lunghezza di mt 1650,00 e di mm.90 per una lunghezza di mt. 450, **escluso scavo e reinterro***

- Tubazione da 90	ml 450,00 x E/ml 18,40	E. 8.325,00
- Tubazione da 110	ml 1.650,00 x E/ml 25,80	E. 42.570,00

Tutti i poderi della piana di Arborea presentano impianti di irrigazione realizzati per conto dei proprietari dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese (CBO).

Gli impianti sono del tipo ad *ali fisse* e sono disposti secondo uno schema che si ripete in maniera pressoché identica in tutti i campi, con la presenza di 4 – 5 condotte parallele (disposte secondo la direzione Nord – Sud), distanziate tra di loro 20 – 25 m ed interrate al di sotto del franco di lavorazione (circa 1,00 m dal piano campagna).

Su ciascuna di queste linee, a distanza di circa 15 – 20 metri uno dall'altro, sono innestati gli irrigatori a *battante*, che fuoriescono dal piano di campagna per 1,5 – 2,00 m in quanto montati sulla sommità di *aste verticali* (tubi acqua in ferro).

Questo schema assicura la presenza di circa 100 irrigatori su campi regolari di 4 ettari circa, pari ad una densità di circa 25 – 26 irrigatori ad ettaro.



A seguito del sopralluogo realizzato in campo il 16 settembre scorso e grazie all'ortofoto del 2022 (fonte *Geoportale Sardegna - Agea*), lo schema sopra descritto è riscontrabile anche nel podere di cui trattasi, senza particolari differenze.

Nel dettaglio, risulta siano installati n.478 irrigatori sulla superficie di 17,80, con uno schema ricostruito nella *Figura 1* che segue, in cui le linee verdi tratteggiate coi pallini azzurri rappresentano le ali fisse coi relativi irrigatori, disposte secondo lo schema tipico che realizzava il Consorzio di Bonifica.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche degli impianti di irrigazione presenti in ciascuno dei 4 campi (numerati da sinistra a destra secondo la figura), in cui è possibile suddividere l'intero podere:

Campo	Ali fisse (n)	Lunghezza ali fisse (m)	Irrigatori (n)
1	10	3.421	205
2	5	1.226	79
3	5	1.353	82
4	5	1.834	112
Totali	25	7.834	478



Figura 1 - Vista aerea del podere (fonte *Geoportale Sardegna - Agea: ortofoto 2022*) e delle ali fisse di irrigazione

Si rileva che una parte delle ali fisse presenti nel campo 2, diviso trasversalmente dal canale irriguo (superficie non disponibile), **risulta insistere sull'area demaniale o a ridosso di questa**.

Inoltre, dall'analisi dello schema possiamo osservare la presenza di n.2 ali fisse (nella Figura 1: linee viola tratteggiate coi pallini azzurri) che, poiché poste ad interasse minore di quello che separa le altre, potrebbero essere state aggiunte (NB: lo sviluppo di entrambe è già considerato nella tabella che precede):

- una all'interno del campo 1, di lunghezza 355 m circa e n.20 irrigatori;
- una all'interno del campo 4, di lunghezza 370 m circa e n.24 irrigatori.

Da queste osservazioni si ritiene che le **opere di infittimento** delle ali piovane possano essere stimate in **complessivi 725 m**.

Non risulta possibile verificare, se non a seguito di indagini puntuali in quanto interrato, se queste due linee siano state realizzate con condotte in PE di diametro 90 o 110 mm.

Il prezzo che è stato utilizzato per determinare il costo complessivo delle nuove condotte è quello di cui al *Prezziario 2016* di seguito riportato

(P2016) **F.006** - *Condotte per impianti irrigui ed a uso potabile in tubo P.E.40 B.D. a norma UNI 7990 tipo 312 fornito in rotoli da un minimo di 50 a 500 metri a seconda del diametro, complete di curve e pezzi speciali, sfiati esclusi gli idranti e le saracinesche: PN 6*

F.006.009 - *diametro esterno 90 mm €/m 18,40*

F.006.010 - *diametro esterno 110 mm €/m 25,80*

dalla cui applicazione si ottiene che il costo totale delle nuove ali nelle due ipotesi, nel 2016, era stimabile pari a:

Diametro est.	Prezzo €/m	Lunghezza m	Costo €	
90	18,40	725	13.340,00	(2a - 2016)
110	25,80	725	18.705,00	(2b - 2016)

A parità di caratteristiche della condotta, quel prezzo corrisponde nel *Prezziario 2005* al seguente

(P2005) **Q.006** - *Condotte per impianti irrigui ed a uso potabile realizzate con tubo P.E.40 B.D. a norma UNI 7990 tipo 312 fornito in rotoli da un minimo di 50 a 500 metri a seconda del diametro, complete di curve e pezzi speciali, sfiati e scarichi in scavo predisposto (dimensioni minime m 0,50 x 1,00), reinterro, letto di sabbia di cm 15 ed ogni altro onere per dare l'opera finita e funzionante (esclusi gli idranti e le saracinesche): - PN6*

Q.006.009 - *diametro esterno 90 mm €/m 16,73*

Q.006.010 - *diametro esterno 110 mm €/m 21,10*

dalla cui applicazione si ottiene che il costo totale delle nuove ali nelle due ipotesi, dal 2005 fino al 2016, era stimabile pari a:

Diametro est.	Prezzo €/m	Lunghezza m	Costo €	
90	16,73	725	12.129,25	(2c - 2005)
110	21,10	725	15.297,50	(2d - 2005)

• Voce 3 – Irrigatori a bassa densità

Irrigatori a bassa intensità di pioggia, completi di asta e sistema di aggancio

n. 595 x E/cadauno 30

E. 17.850,00

La voce presuppone il rinnovo di tutti gli irrigatori a battente presenti in campo.

Da quanto visto in campo sono presenti irrigatori acquistati in epoche diverse e di diverso modello, per un totale di 478 irrigatori, inferiore al totale di 595 indicato nella stima dei lavori.

Si ritiene congruo il conteggio dei soli irrigatori inseriti nelle due ali aggiunte, in quanto la sostituzione continua degli irrigatori originariamente installati rientra nelle manutenzioni ordinarie dell'impianto di irrigazione.

Pertanto, si considerano 20 irrigatori nel campo n.1 e 24 irrigatori nel campo n.4 per un totale di **44 irrigatori**.

Il prezzo d'applicazione varia notevolmente in funzione di marca e modello ma si ritiene congruo il prezzo di 30 €/cad (irrigatore con asta metallica), dalla cui applicazione si ottiene il **costo complessivo di**

n. 44 x 30,00 €/cad = € 1.320,00 (3)

• Voce 4 – Scavo di terreno:



Scavo di terreno a sezione obbligata per la posa in opera della tubazione di cui alla voce precedente, eseguito con mezzo meccanico alla profondità di mt.0,80 e della larghezza di mt.0,60
- mt 2.100,00 x 0,60 x 0,80 = mc 1.008 x E/mc 9,31 E. 9.348,48

Tale voce di costo non è compresa tra quelle dei prezziari regionali dell'agricoltura sopra citati, in quanto descrive una lavorazione già compresa tra quelle elencate nel *Prezziario regionale dei LL.PP. dell'anno 2009* in vigore fino al 2018. La voce utilizzata sembra corrispondere alla seguente

(PLLPP 2009) **D.0001.0002.0021** - SCAVO A SEZIONE RISTRETTA E OBBLIGATA per fondazioni di opere d'arte di qualsiasi tipo e importanza o simili, fino a m 2.00 di profondità dal piano campagna o dal piano di sbancamento, in terreni di qualsiasi natura e consistenza, anche in presenza d'acqua, compreso l'onere per eventuali piste di accesso; eseguito con qualsiasi mezzo meccanico; compreso le necessarie sbadacchiature ed armature; escluso l'armatura a cassa chiusa da compensare a parte; compreso lo spianamento del fondo, il sollevamento del materiale di scavo, il deposito lateralmente allo scavo oppure il carico su automezzo; escluso il rinterro ed il trasporto a deposito o a discarica; valutato per il volume teorico previsto od ordinato in terreni sciolti esclusa la roccia tenera e la roccia dura da mina - €/mc 9,33

dalla cui applicazione si ottiene che il costo dello scavo per la realizzazione delle nuove ali nelle due ipotesi, nel periodo 2009-2016, era stimabile pari a:

$$(725 \times 0,60 \times 0,80) \text{ mc} = 348 \text{ mc} \times 9,33 \text{ €/mc} = \text{€ 3.246,84} \quad (4)$$

• **Voce 5 – Rinterro:**

Rinterro di tubazioni con materiali provenienti dagli scavi, compreso l'eventuale cernita dei materiali

$$\text{- mc 1.008 x E/mc 2,06} \quad \text{E. 2.076,48}$$

Vale quanto è stato appena detto per la voce 4. La voce utilizzata corrisponde alla seguente

(PLLPP 2009) **D.0001.0002.0036** - RINTERRO DI CAVI A SEZIONE LARGA O RISTRETTA E OBBLIGATA per fondazioni di opere d'arte o simili, eseguito con idonei materiali provenienti dagli scavi, compreso il riempimento a strati ben spianati e costipati, l'eventuale cernita dei materiali e le necessarie ricariche per il ripristino dei piani prescritti a compenso di eventuali cedimenti, valutato per la sezione teorica con l'impiego di materiali provenienti dagli scavi eseguiti nell'ambito del cantiere - €/mc 2,06

dalla cui applicazione si ottiene che il costo dello scavo per la realizzazione delle nuove ali nelle due ipotesi, nel periodo 2009-2016, era stimabile pari a:

$$(725 \times 0,60 \times 0,80) \text{ mc} = 348 \text{ mc} \times 2,06 \text{ €/mc} = \text{€ 716,88} \quad (5)$$

• **Voce 6 – Saracinesca:**

Saracinesca in ghisa corpo piatto PN 10 del diametro 100

$$n.2 \times \text{E/cad. 308,40} \quad \text{€ 616,80}$$

La voce utilizzata coincide con la F.036.004 del Prezziario 2016, che nel Prezziario 2005 corrisponde alla voce Q.029.004 di €/cad 207,93.

Tuttavia il rinnovo rientra nei costi di manutenzione ordinaria.

A conti fatti, si ritiene che il **costo delle opere agrarie** possa essere stimato, in funzione del diametro della condotta:

– sulla base dei prezziari validi dal 2005 fino al 2016, pari a:

Diametro est. (mm)	Voce 1 (€)	Voce 2 (€)	Voce 3 (€)	Voce 4 (€)	Voce 5 (€)	Voce 6 (€)	Totale (€)
90	5.880,76	12.129,25	1.320,00	3.246,84	716,88	415,86	23.709,59
110	5.880,76	15.297,50	1.320,00	3.246,84	716,88	415,86	26.877,84



– **sulla base dei prezzi validi dalla fine dell'anno 2016, pari a:**

Diametro est. (mm)	Voce 1 (€)	Voce 2 (€)	Voce 3 (€)	Voce 4 (€)	Voce 5 (€)	Voce 6 (€)	Totale (€)
90	13.732,70	13.340,00	1.320,00	3.246,84	716,88	616,80	32.973,22
110	13.732,70	18.705,00	1.320,00	3.246,84	716,88	616,80	38.338,22

Quanto sopra illustrato per le voci 2 e seguenti ha come presupposto che l'infittimento sia stato giustificato da una non omogenea distribuzione dell'acqua di irrigazione che si otteneva con l'impianto realizzato dal Consorzio di Bonifica, ovvero che tale intervento fosse quello tecnicamente più valido.

Miglioramenti alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

Per quanto riguarda la seconda parte della relazione, non si ritiene valida la tesi avanzata nella Relazione tecnica di parte del 12-26/10/2016, è cioè che il miglioramento si sostenga considerando la situazione ante intervento (con sistemazione e ali fisse realizzati dal Consorzio di Bonifica) e post interventi sopra descritti.

Infatti, nella sostanza il maggior beneficio fondiario non è quello realizzato attraverso le opere sopra descritte, ma attraverso le più generali opere di trasformazione irrigua realizzate dal Consorzio di Bonifica, per le quali i consorziati hanno corrisposto le rate del mutuo di ammortamento menzionate nella stessa consulenza di parte.

Per tale ragione, il valore di mercato che oggi viene considerato per i terreni irrigui della piana di Arborea ingloba il valore dell'impianto di irrigazione fissa, che rappresenta una dotazione non amovibile del terreno e di cui ne fa parte integrante.

Pertanto non è corretto valutare separatamente il valore dell'impianto di irrigazione in quanto la sua presenza è condizione ordinaria dei terreni agricoli di quel contesto produttivo.



B. Opere murarie

• Voce 1 – Vespaio

Vespaio realizzato con ciottolame di idonea grandezza e pezzatura, compreso la fornitura, lo spianamento superficiale con pietrisco o ghiaia, in opera,

- Ricovero macchine	m. 52,70 x 8,70 x 0.25 x E/mc. 37,08 =	€ 4.250,21
- Stalla adiacente	m. 24,60 x 4.80 x 0.25 x E/mc. 37,08 =	€ 1.115,86
	m. 24,60 x 2.00 x 0.25 x E/mc. 37,08 =	€ 464,94
Totale		€ 5.831,01

Tale voce di costo non è compresa tra quelle dei prezziari regionali dell'agricoltura sopra citati, in quanto descrive una lavorazione già compresa tra quelle elencate nel *Prezziario regionale dei LL.PP. dell'anno 2009* in vigore fino al 2018. La voce utilizzata sembra corrispondere alla seguente

(PLLPP 2009) **D.0001.0007.0004** - VESPAIO REALIZZATO IN CIOTTOLAME di idonea granulometria e di adeguata pezzatura, compreso: la fornitura e la cernita del materiale, la formazione dei cunicoli di aerazione, lo spianamento e la sistemazione superficiale con pietrisco o ghiaia; valutato per la cubatura effettiva in opera: sistemato a macchina e parzialmente a mano - €/mc 37,07

Si fa notare che gli importi parziali devono essere corretti nei seguenti:

- Ricovero macchine	m. 52,70 x 8,70 x 0.25 x E/mc. 37,08 =	€ 4.250,20
- Stalla adiacente	m. 24,60 x 4.80 x 0.25 x E/mc. 37,08 =	€ 1.094,60
	m. 24,60 x 2.00 x 0.25 x E/mc. 37,08 =	€ 456,08
Totale		€ 5.800,89

e che, a rigore, il prezzo totale sarebbe ulteriormente da rettificare nel seguente:

- Ricovero macchine	m. 52,70 x 8,70 x 0.25 x E/mc. 37,07 =	€ 4.249,06
- Stalla adiacente	m. 24,60 x 4.80 x 0.25 x E/mc. 37,07 =	€ 1.094,31
	m. 24,60 x 2.00 x 0.25 x E/mc. 37,07 =	€ 455,96
Totale		€ 5.799,32

€ 5.799,32 (B.1)

• Voce 2 - Rete elettrosaldata

Rete elettrosaldata costituita con barre d'acciaio ad aderenza migliorata con diametro delle barre del fi 6 messe in quadrato da cm. 10 x 10 del peso di Kg/mq. 4,489

$$- \text{mq. } 634,41 \times 4,489 \times E/\text{mq } 1,81 = € 5.154,64$$

Innanzitutto, la superficie indicata (mq 634,41) non ha corrispondenza nelle misure di cui alla voce precedente, dalle quali si ottiene il seguente valore

- Ricovero macchine	m. 52,70 x 8,70 =	458,49
- Stalla adiacente	m. 24,60 x 4.80 =	118,08
	m. 24,60 x 2.00 =	49,20
Totale		mq 625,77

Per tale voce di costo vale quanto scritto sopra, per cui la voce utilizzata sembra corrispondere alla seguente

(PLLPP 2009) **D.0008.0002.0011** - RETE ELETTROSALDATA costituita da barre di acciaio B450C conformi al DM 14/09/2005 e succ. mod., ad aderenza migliorata, in maglie quadre in pannelli standard, fornita in opera compresi sfridi, tagli, eventuali legature, sovrapposizioni e quanto occorra per dare il tutto eseguito a perfetta regola d'arte. Con diametro delle barre FI 6, maglia cm 10x10 - €/kg 1,80

Di conseguenza, il prezzo totale è da rettificare nel seguente:

$$\text{mq. } 625,77 \times 4,489 \times E/\text{mq } 1,80 = € 5.056,35 \quad (\text{B.2})$$



• **Voce 3 - Pavimento in battuto di cemento**

Pavimento in battuto di cemento confezionato con cemento R32,5 dello spessore di cm10 dato in opera. Quantità pari a 166,88 x 1/0.25,

$$mq. 634,41 \times E/mq 24,98 = \quad \quad \quad \text{€ } 15.847,57$$

Nella descrizione l'espressione numerica indica probabilmente la superficie equivalente ottenuta dividendo un dato volume (166,88 mc) per uno spessore (0,25 m), pari quindi a

$$mc 166,88 \times 1/0.25 m = mq 667,52$$

Tuttavia non è dato sapere da dove derivi il volume indicato, mentre lo spessore sembrerebbe corrispondere a quello del vespaio.

In ogni caso, nella formula è poi utilizzato il valore di superficie delle voci precedenti (634,41 mq) che, come detto, non è corretto.

Inoltre, per tale voce di costo vale quanto scritto per tutte le voci che precedono, per cui la voce utilizzata sembra corrispondere, per il solo prezzo unitario, alla seguente

(PLLPP 2009) **D.0013.0013.0004 - PAVIMENTO IN BATTUTO DI CEMENTO** costituito da calcestruzzo confezionamento con cemento R 32,5 avente RESISTENZA CARATTERISTICA RCK pari a 20 N/mm², dello spessore di cm 8 e sovrastante cappa superiore in malta cementizia a 500 kg dello spessore di cm 2, e spolvero con cemento puro R 32,5 lisciato alla cazzuola, il tutto dato in opera su sottofondo già predisposto e sagomato, compresa la formazione dei giunti a grandi riquadri (dimensione media 16 mq) con giunti in PVC - €/mq. 24,98

Tuttavia, la lavorazione non corrisponde qualitativamente a quella realizzata (assenza della sovrastante cappa superiore in malta cementizia e spolvero con cemento; giunti a grandi riquadri realizzati col solo taglio senza PVC), per cui anche il costo deve essere ridotto. Di conseguenza, il prezzo totale è da rettificare nel seguente:

$$mq. 625,77 \times \text{€/mq } 20,00 = \text{€ } 12.515,40 \quad \quad \quad \text{(B.3)}$$

• **Voce 4 – Cancelli divisori**

Cancelli divisori realizzati in tubi orizzontali e verticali zincati a caldo del diametro di 1/2"-3/4" posti a cm 15 dati in opera funzionanti

$$n.11 \times m. 4,80 \times \text{€/mq. } 104,00 = \quad \quad \quad \text{€ } 5.491,20$$

Tale voce di costo trova corrispondenza nel prezziario regionale dell'agricoltura anno 2016, per cui la voce utilizzata sembra corrispondere alla seguente

(PA 2016) **X.004.003 - Cancelli divisori zincati a caldo per bovini, in tubi orizzontali e tubi verticali diam. 1/2"-3/4" posti a cm. 15. Catenaccio a scomparsa in trafilato metallico zincato, supporti a murare o tasselli ad alta resistenza, bulloneria completa. Fornito ed installato in opera. Tubo orizzontale diam. 2" altezza 110 cm. - €/m 104,00**

Nel prezziario regionale dell'agricoltura anno 2005, valido fino alla fine del 2016, è presente la voce seguente

(PA 2005) **X.004 - Cancelli divisori per tori in tubi orizzontali diam. 2"1/2, tubi verticali diam. 3/4", posti ogni 15 cm. Completi di catenaccio a scomparsa in trafilato, supporti a murare o tassellati ad alta resistenza, in opera - €/m 85,00**

Si mette in evidenza che in questa voce non è specificata l'altezza di riferimento del cancello e, perciò, si ritiene debba essere considerata pari a 1,00 m.

Nei fabbricati 7 – Ricovero mezzi e 8 –Stalla ex fienile, dell'azienda di cui trattasi, si trovano complessivamente 13 cancelli dei quali:

- 9 di altezza circa 1,00 metri;
- 4 di altezza circa 0,50 metri

Di conseguenza, ai fini del calcolo si possono considerare complessivamente 11 cancelli di altezza 1,00 metro



Se allora si fa riferimento al Prezziario 2005 e, quindi, al prezzo X.004 si ottiene il seguente costo totale

$$n.11 \times m. 4,80 \times \text{€/mq. } 85,00 = \text{€ } 4.488,00 \quad (\text{B.4a})$$

Se invece si fa riferimento al Prezziario 2016 e, quindi, al prezzo X.004.003 si ottiene il seguente costo totale per altezza pari a 100 cm

$$n.11 \times m. 4,80 \times \text{€/mq. } 104,00/1,10 = \text{€ } 4.992,00 \quad (\text{B.4b})$$

A conti fatti, si ritiene che il **costo delle opere murarie** possa essere così stimato:

Voce 1 (€)	Voce 2 (€)	Voce 3 (€)	Voce 4a (€)	Voce 4b (€)	Totale (€)
5.799,32	5.056,35	12.515,40	4.488,00		27.859,07
5.799,32	5.056,35	12.515,40		4.992,00	28.363,07

In ogni caso, vale quanto riportato in premessa al paragrafo 4.6, circa la **non conformità edilizia-urbanistica del fabbricato 7 – Ricovero mezzi**.

C. Spese consortili

Vale quanto attestato dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese col *Certificato di iscrizione ai ruoli consortili Prot. Gen N.9276/VII.3 del 17/10/2010*, depositato dall' [REDACTED] quale allegato della propria *Comparsa di costituzione in data 11/09/2023*, che riconosce pari a € 7.975,00 la somma totale delle quote annuali di ammortamento del mutuo per la realizzazione degli impianti di irrigazioni aziendali per il periodo dal 1997 al 2007.

D. Esame delle fatture

Per effetto di quanto osservato dal [REDACTED] si è proceduto all'esame delle fatture allegate alla *Comparsa di costituzione in data 11/09/2023* dell' [REDACTED] individuando tra le voci di spesa quelle riconducibili alle opere agrarie. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei costi sostenuti anno per anno, col conseguente importo totale.

Data	Descrizione	Tot. Lordo €.
2006	Totale fattura	2.460,64
2007	Totale fattura	261,57
2008	Totale fattura	408,65
2009	Totale fattura	621,79
2010	Totale fattura	415,47
2011	Totale fattura	924,19
2012	Totale fattura	3.200,23
2013	Totale fattura	926,28
2014	Totale fattura	1.936,25
2015	Totale fattura	5.449,08
2016	Totale fattura	2.090,24
2017	Totale fattura	97,78
2018	Totale fattura	2.501,48
2019	Totale fattura	2.338,99
	Totale FATTURE	23.632,64

In merito alle spese riportate nelle fatture, vale tuttavia quanto segue:

- innanzitutto le fatture sono intestate tutte [REDACTED] della quale solo uno dei due soci è parte in causa;
- nulla può dirsi su quale sia stata la quota parte degli acquisti effettivamente destinata ai terreni oggetto di causa;



- tutte le spese sono relative esclusivamente all'acquisto di materiali, per cui la loro sommatoria non è rappresentativa del valore complessivo degli interventi eseguiti in quanto viene sicuramente a mancare il costo della posa in opera;
- la media aritmetica delle spese sostenute nel periodo 2006-2019 (14 anni) è pari a circa 1.700 Euro/anno (€1.688,05), pressoché identica a quella del periodo 2006-2016 (10 anni – €1.699,49).

Si ritiene quindi che le spese sostenute in quell'arco temporale non siano comunque riferibili ad interventi straordinari.

L'ammontare delle spese sostenute per i cosiddetti **miglioramenti** per quanto sopra illustrato è riepilogato nelle tabelle che seguono, in funzione del prezzario di riferimento e del diametro della condotta:

Prezzario	A Opere agrarie Condotta DN90 mm	B Opere murarie	C Spese consortili 1993-2007	Totale (€) A+B+C
dal 2005 fino al 2016	23.709,59	27.859,07	7.975,00	59.543,66
da fine 2016	32.973,22	28.363,07	7.975,00	69.311,29

Prezzario	A Opere agrarie Condotta DN110 mm	B Opere murarie	C Spese consortili 1993-2007	Totale (€) A+B+C
dal 2005 fino al 2016	26.877,84	27.859,07	7.975,00	62.711,91
da fine 2016	38.338,22	28.363,07	7.975,00	74.676,29

IN CONCLUSIONE, tutte le *predette ultime spese non sono state tali* da rendere i beni oggetto della presente consulenza diversi, per caratteristiche e qualità, da quelli che si ritrovano nella piana di Arborea, che hanno costituito riferimento per la stima comparativa per la valutazione di cui alla CTU 53/2018 R.Es.

Di conseguenza, si ritiene che le predette spese non abbiano accresciuto il valore dei beni stimati ma, tutt'al più e limitatamente ai terreni, abbiano contribuito al mantenimento del loro valore.

Santa Giusta, 8 gennaio 2026

Il C.T.U.
Dr. Ing. Gian Carlo M. Meloni

