
TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murgia Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli.....	17

Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	24
OSSERVAZIONI DELLE PARTI	26

INCARICO

In data 10/12/2025, la sottoscritta Ing. Murgia Francesca, con studio in Via Salvo D'Acquisto, 3 - 08100 - Nuoro (NU), email: murgiafrancesc@tiscali.it; murgiafrancesc1@gmail.com, PEC: francesca.murgia2@ingpec.eu, Tel. 346 6102870, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno agricolo e locale deposito ubicato a Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu"
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu"

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo e locale deposito ubicato a Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu"

DESCRIZIONE

Lotto di terreno a destinazione "pascolo - arborato" della superficie catastale totale di ha 31 are 56 ca 54, distinto al Catasto Terreni del Comune di Orotelli al foglio 15, mapp.le 163, sito in Località "Su Ferulargiu" in agro del Comune di Orotelli (NU). Sul terreno insiste un piccolo fabbricato utilizzato come magazzino-deposito distinto al N.C.E.U. del Comune di Orotelli al foglio 15, mapp.le 164, cat. C/2.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Proprietà 1/1 comunione de residuo

CONFINI

Il lotto di terreno oggetto di stima confina: a nord con i mappali 144 e parzialmente con il 1792, ad est con il mappale 1660 e parzialmente con il mappale 1792, a sud con i mappali 2, 162 e 161, ad ovest con il mappale 159.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	315654,00 mq	315654,00 mq	1	315654,00 mq	0,00 m	
Magazzino	19,00 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	2,80 m	T
Veranda coperta	14,45 mq	17,30 mq	0,45	7,79 mq	2,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				315686,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				315686,29 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2004 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 131 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 63 13 65 Reddito dominicale € 326,07 Reddito agrario € 163,04
Dal 12/04/2006 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 160, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 27 18 86 Reddito dominicale € 140,42 Reddito agrario € 70,21
Dal 12/04/2006 al 22/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 160, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 37 96 Reddito dominicale € 101,78 Reddito agrario € 79,17
Dal 22/12/2009 al 03/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 160 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 31 56 82 Reddito dominicale € 733,66 Reddito agrario € 570,63
Dal 03/08/2011 al 19/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 163 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 31 56 54 Reddito dominicale € 733,60 Reddito agrario € 570,58
Dal 19/09/2011 al 07/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 163, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 56 43 Reddito dominicale € 106,08 Reddito agrario € 82,50

Dal 19/09/2011 al 07/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 163, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 27 00 11 Reddito dominicale € 69,72 Reddito agrario € 27,89
Dal 23/09/2011 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 164 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 mq Rendita € 44,16
Dal 24/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 164 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 44,16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	164			C2	6	19 mq	26 mq	44,16 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	163		AA		Pascolo arborato	5	27 00 11	69,72 €	27,89 €	
15	163		AB		Pascolo	1	4 56 43	106,08 €	82,5 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Riferimento: Fabbricati Foglio 15, mapp.le 164

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale esistente: difatti in planimetria viene rappresentato il solo locale deposito mentre è presente anche una veranda coperta adiacente allo stesso.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio oggetto di stima ricade nel territorio di Orotelli, in provincia di Nuoro. Dalla S.S. 537, a sud di Orotelli, si accede, tramite un cancello carrabile, al lotto di terreno di proprietà. Percorrendo un breve tratto di strada bianca leggermente tortuosa si giunge al fabbricato destinato a deposito. Il fondo ha una forma irregolare e presenta un andamento collinare. La sua estensione complessiva è di 31 ha 56 are 54 ca, come risulta dalla certificazione catastale.

Il locale deposito oggetto di stima si trova in uno stato conservativo mediocre.

Realizzato in blocchi di calcestruzzo, si presenta intonacato esternamente ed internamente anche tinteggiato. La copertura è stata realizzata mediante travi e tavolato in legno e all'estradosso è presente un manto di copertura in tegole.

L'interno, composto da un unico ambiente, è presente un piano di calpestio in battuto di cemento privo di piastrelle, e un caminetto realizzato in un angolo. Non è presente alcun impianto idrico-sanitario ed elettrico. Non è presente nessun servizio igienico.

Esternamente è stata realizzata una veranda delimitata da blocchi in cls privi di malta ed intonaco, posizionati in modo grossolano, e coperta da una struttura, anch'essa abbastanza grossolana, sulla quale sono stati posizionati dei pannelli prefabbricati.

PARTI COMUNI

Il lotto di terreno ed il locale deposito in esso ubicato non hanno parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul lotto di terreno sono presenti due tralicci dell'alta tensione, uno in prossimità del locale deposito ed il secondo posto a monte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno ricade nel territorio di Orotelli, in provincia di Nuoro. Dalla S.S. 537, a sud di Orotelli, si accede ad esso, tramite un cancello carrabile. Percorrendo un breve tratto di strada bianca leggermente tortuosa si giunge al fabbricato destinato a deposito. Il fondo ha una forma irregolare e presenta un andamento collinare.

Distante qualche centinaio di metri dal locale deposito, è presente un pozzo realizzato in blocchi di granito, di forma circolare, con diametro di circa m 1,50 ed altezza di circa m 1,20, nel quale è attualmente presente dell'acqua. L'estensione complessiva del lotto di terreno è di 31 ha 56 are 54 ca, come risulta dalla certificazione catastale. Per maggiori informazioni si allega Certificato di Destinazione urbanistica.

Il locale deposito oggetto di stima posto all'interno del lotto di terreno di cui sopra, è stato realizzato in blocchi di calcestruzzo, si presenta intonacato esternamente ed internamente anche tinteggiato. La copertura è stata realizzata mediante travi e tavolato in legno e all'estradosso è presente un manto di copertura in tegole.

L'interno, composto da un unico ambiente, privo di servizio igienico. Si presenta con un piano di calpestio in battuto di cemento privo di piastrelle, e un caminetto realizzato in un angolo. Non è presente alcun impianto idrico-sanitario ed elettrico.

Esternamente è stata realizzata una veranda delimitata da blocchi in cls privi di malta ed intonaco, posizionati in modo grossolano, e coperta da una struttura, anch'essa abbastanza grossolana, sulla quale sono stati posizionati dei pannelli prefabbricati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto di terreno e il locale deposito annesso risultano occupati dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
Dal 12/04/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Coco Angela Maria	12/04/2006	11000/3764	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	14/04/2006	3811	2569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 21/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Nuoro il 14/04/2006
Reg. gen. 3812 - Reg. part. 671
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio: Coco Angela Maria
Data: 12/04/2006
N° repertorio: 11001/3765
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Nuoro il 23/12/2009
Reg. gen. 14787 - Reg. part. 2790
Quota: 1/1
Importo: € 76.117,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 38.058,91
Rogante: EQUITALIA SARDEGNA SPA Agente Riscos. Nuoro
Data: 17/12/2009
N° repertorio: 20239/2009

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Nuoro il 14/04/2006
Reg. gen. 3811 - Reg. part. 2569
Quota: 1/1

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Nuoro il 11/06/2025
Reg. gen. 6546 - Reg. part. 5507
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Presso il Comune di Orotelli vige il Piano Regolatore Generale che definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbano del Comune e fissa le norme di attuazione degli interventi. E' attualmente in fase di approvazione il nuovo P.U.C.

Dal certificato di destinazione urbanistica, il mappale 163 insiste:

parzialmente in zona H1: "Zona di salvaguardia, sottozona di salvaguardia stradale e ferroviaria" per la quale non è consentita l'edificazione di manufatti di qualsiasi natura ad esclusione di strutture destinate alla recinzione dei terreni, disciplinata dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.;

parzialmente in zona E: "Zona agricola - silvopastorale" che prevede per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse un indice fondiario massimo di 0,10 mc/mq.

Considerando l'intero fondo agricolo, il fabbricato esistente destinato a deposito/magazzino ricade in zona E.

A seguito all'adozione definitiva della Variante generale al Piano di Assetto Idrogeologico – parte frana (deliberazione comitato istituzionale 20 del 16/12/2025 - Pubblicata sul BURAS n. 1 del 02/01/2026), l'edificio in oggetto ricade in area Hg1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Orotelli, l'ufficio Comunale ha provveduto ad effettuare tutte le ricerche necessarie presso i propri archivi, sia cartacei che digitali, ivi compresi gli archivi storici e quelli digitalizzati. All'esito delle suddette verifiche, non è stato rinvenuto alcun atto o documento riconducibile alla documentazione edilizia e tecnica (tavole di progetto, relazioni tecniche, titoli edilizi, eventuali permessi in sanatoria, dichiarazioni di agibilità o altra documentazione) relativamente all'immobile distinto al N.C.E.U. al F. 15, mapp.le 164, cat. C/2 (magazzino e/o deposito) realizzato presso il lotto di terreno distinto al Catasto terreni al F. 15, mapp.le 163.

Considerando l'intero fondo agricolo, il fabbricato esistente destinato a deposito/magazzino ricade in zona E, per la quale è previsto attualmente, per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, un indice fondiario massimo di 0,10 mc/mq.E .

A seguito all'adozione definitiva della Variante generale al Piano di Assetto Idrogeologico – parte frana (deliberazione comitato istituzionale 20 del 16/12/2025 - Pubblicata sul BURAS n. 1 del 02/01/2026), l'edificio in oggetto ricade in

area Hg1.

Pertanto l'immobile risulterebbe sanabile mediante accertamento di conformità previo pagamento di un'oblazione e presentazione di un progetto da parte di un professionista incaricato.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica sono relativi al nuovo progetto di accertamento di conformità ed eventuali relazioni specialistiche, pratica per l'agibilità e successiva variazione catastale.

Calcolato a Forfait = € 5.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu"

DESCRIZIONE

Lotto di terreno a destinazione "pascolo - arborato" della superficie catastale totale di are 33 ca 23, distinto al Catasto Terreni del Comune di Orotelli al foglio 15, mapp.le 161, sito in Località "Su Ferulargiu" in agro del Comune di Orotelli (NU).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Proprietà 1/1 comunione de residuo

CONFINI

Il lotto di terreno oggetto di stima confina: a nord con i mappali 159 e parzialmente con il 163, ad est con il mappale 162 e parzialmente con il mappale 2, a sud con i mappali 2 e 151, ad ovest con il mappale 159.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3323,00 mq	3323,00 mq	1	3323,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3323,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3323,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2004 al 12/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 116 Qualità Pascolo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 66 46 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 0,69
Dal 12/04/2006 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 161 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 33 23 Reddito dominicale € 7,72 Reddito agrario € 6,01
Dal 08/03/2007 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 161, Porz. AB Qualità Pascolo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 30 00 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,31
Dal 08/03/2007 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 161, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 23 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 58,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	161		AA		Pascolo	1	03 23	0,75 €	58 €	
15	161		AB		Pascolo arborato	5	30 00	0,77 €	0,31 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

Il bene sottoposto a pignoramento immobiliare si trova nell'agro di Orotelli a pochi chilometri dal centro abitato percorrendo la SS 537. Il terreno in prevalenza di qualità pascolo e pascolo arborato presenta una buona esposizione e giacitura. La sua estensione complessiva è di 33 are 23 ca, come risulta dalla certificazione catastale.

PARTI COMUNI

Il lotto di terreno oggetto del pignoramento non ha parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto di terreno risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Coco Angela Maria	12/04/2006	11000/3764	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Nuoro	14/04/2006	3811	2569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 21/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Nuoro il 14/04/2006
Reg. gen. 3812 - Reg. part. 671
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio: Coco Angela Maria
Data: 12/04/2006
N° repertorio: 11001/3765
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Nuoro il 23/12/2009
Reg. gen. 14787 - Reg. part. 2790
Quota: 1/1
Importo: € 76.117,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 38.058,91
Rogante: EQUITALIA SARDEGNA SPA Agente Riscos. Nuoro
Data: 17/12/2009
N° repertorio: 20239/2009

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Nuoro il 14/04/2006
Reg. gen. 3811 - Reg. part. 2569
Quota: 1/1
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Nuoro il 11/06/2025
Reg. gen. 6546 - Reg. part. 5507
Quota: 1/1
A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****

NORMATIVA URBANISTICA

Presso il Comune di Orotelli vige il Piano Regolatore Generale che definisce nei contorni e nelle forme l'assetto territoriale ed urbano del Comune e fissa le norme di attuazione degli interventi. E' attualmente in fase di approvazione il nuovo P.U.C.

Dal certificato di destinazione urbanistica, il mappale 161 insiste:

parzialmente in zona H1: "Zona di salvaguardia, sottozona di salvaguardia stradale e ferroviaria" per la quale non è consentita l'edificazione di manufatti di qualsiasi natura ad esclusione di strutture destinate alla recinzione dei terreni, disciplinata dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.;

interamente in zona E2: "Zona agricola - silvopastorale" che prevede per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse un indice fondiario massimo di 0,10 mc/mq.

PAI_Hg

Insiste parzialmente in zona Hg4: Aree di pericolosità molto elevata da frana, disciplinate dall'art. 32 delle N.T.A. del P.A.I.

Insiste parzialmente in zona Hg3: Aree di pericolosità elevata da frana, disciplinate dall'art. 32 delle N.T.A. del P.A.I.

PAI_Rg

Insiste parzialmente in zona Rg4: Aree a rischio geologico molto elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

Insiste parzialmente in zona Rg3: Aree a rischio geologico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

Insiste parzialmente in zona Rg1: Aree a rischio geologico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non esistono pratiche edilizie riferite a questo lotto di terreno in quanto ineditato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo e locale deposito ubicato a Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu"

Lotto di terreno a destinazione "pascolo - arborato" e "pascolo" della superficie catastale totale di ha 31 are 56 ca 54, distinto al Catasto Terreni del Comune di Orotelli al foglio 15, mapp.le 163, sito in Località "Su Ferulargiu" in agro del Comune di Orotelli (NU).

Sul terreno insiste un piccolo fabbricato utilizzato come magazzino-deposito distinto al N.C.E.U. del Comune di Orotelli al foglio 15, mapp.le 164, cat. C/2.

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 15, Part. 163, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato

- Fg. 15, Part. 163, Porz. AB, Qualità Pascolo

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 15, Part. 164, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 250.380,00

TERRENO AGRICOLO Fg. 15, mapp.le 163

PROCESSO DI VALUTAZIONE

La valutazione dei terreni agricoli si può effettuare mediante la cosiddetta stima analitica ossia con studi riguardanti l'accrescimento delle piante, le rese per ettaro, i costi delle varie operazioni colturali. In tal modo si individua un reddito netto aziendale che capitalizzato consente di individuare il valore del fondo agricolo. Tale metodologia, valida nel passato, porta oggi a risultati assai poco attendibili e comunque reciprocamente discordanti. Le tecniche colturali si sono evolute in modo tale che è difficile individuare e soppesare costi-ricavi. Le colture intensive si susseguono in modo tale che su un terreno possono conseguirsi due, tre e talora quattro raccolti annui e ciò è consentito dall'impiego di concimazioni particolari, di antiparassitari specifici per determinate colture, di diserbanti e prodotti assimilabili altrettanto specifici tali che distruggono ogni essenza vegetale diversa da quella per il quale il prodotto viene impiegato per cui occorre esperienza del tutto particolare per poter valutare le possibilità di reddito di un terreno. Alla luce di quanto scritto il metodo più attendibile per la valutazione dei fondi agricoli è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Vengono annualmente pubblicati in ogni provincia i valori agricoli medi per qualità di coltura e per regione agraria. Ogni comune è compreso in una predeterminata regione agraria e per ogni qualità di coltura sono indicati i relativi valori che sono posti a base delle espropriazioni per pubblica utilità. Tali valori indicativi risultano utili come base per stabilire il valore unitario delle contrattazioni di compravendita.

La presenza di un locale deposito ubicato nel lotto destinato principalmente a pascolo è senz'altro un fattore incrementale del valore dello stesso terreno.

Tuttavia occorre distinguere la destinazione d'uso del fabbricato presente ed il lotto di terreno in funzione della sua destinazione colturale.

I valori ordinariamente riscontrabili per qualità di coltura in zona sono i seguenti:

VALORE MEDIO DI MERCATO

Qualità: Pascolo

Valore MIN/ha: € 5.500,00

Valore MAX/ha: € 9.000,00

Qualità: Pascolo arborato

Valore MIN/ha: € 6.000,00

Valore MAX/ha: € 10.000,00

STIMA TERRENO AGRICOLO

Descrizione Beni: F. 15, mapp.le 163

Qualità: Pascolo arborato

Porzione: AA

Superficie (ha): 27,0011

Valore unitario medio (€/ha): € 8.000,00

Valore stimato (€): **€ 216.008,80**

Descrizione Beni: F. 15, mapp.le 163

Qualità: Pascolo

Porzione: AB

Superficie (ha): 4,5643

Valore unitario medio (€/ha): € 7.250,00

Valore stimato (€): **€ 33.091,17**

Valore immobiliare totale del terreno agricolo = **€ 250.000,00** (in cifra tonda)

STIMA FABBRICATO A DESTINAZIONE DEPOSITO/MAGAZZINO – Fg. 15, mapp.le 164

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Orotelli per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o similari.

Ovviamente oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nel caso specifico, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, non fornisce dati in riferimento ad immobili a destinazione produttiva siti nelle zone extraurbane del paese di Orotelli: si prenderanno in considerazione i dati forniti per la zona "Centro urbano" tenendo conto della variabile di localizzazione dell'immobile oggetto di stima.

Si terrà inoltre conto del fatto che comunque l'immobile si trova in prossimità del perimetro della periferia del paese, la stessa non distante dal centro abitato.

Stima di riferimento n. 1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici produttivi, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari:

(Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 2)

Provincia: NUORO

Comune: OROTELLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: PRODUTTIVA

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Tipologia edilizia OMI: Capannoni tipici
Superficie omogenea dell'immobile: mq 32,29
Stato conservativo: OTTIMO
Valore di mercato OMI minimo (€/mq): 255,00
Valore di mercato OMI massimo (€/mq): 310,00
Valore medio unitario in condizioni ottimali: €/mq 282,50
Valore dell'immobile in condizioni ottimali: € 9.121,93
Valore arrotondato: € 9.120,00

Stima di riferimento n. 2

Il mercato immobiliare presso il paese di Orotelli, a seguito di ricerche, non risulta essere molto fiorente. Il valore di mercato di un capannone agricolo, da ricerche di mercato per immobili simili, si stima possa oscillare tra € 250,00 ed € 350,00 al metro quadrato.

Per le condizioni in cui versa il locale deposito attualmente si potrà attribuire il valore più basso, pertanto €/mq 250,00.

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Il procedimento in esame, ossia considerando le due stime di riferimento, si basa su una semplice considerazione: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro.

RIEPILOGO DEI CALCOLI

Superficie ragguagliata: mq 32,29
Prezzo medio di riferimento: €/mq 266,25
Probabile valore di stima: $(32,29 \times 266,25) = \text{€ } 8.600,00$ (in cifra tonda)

STIMA DI UN IMMOBILE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

Tale procedimento di stima si basa sul valore di trasformazione, ossia calcolare il valore di mercato del singolo immobile finito, detraendo da esso il costo necessario per terminare le opere. Il valore di mercato dell'immobile finito andrà moltiplicato per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere ancora da realizzare.

Dal sopralluogo effettuato presso il deposito oggetto di stima si desumono le categorie di opere ancora da realizzarsi per portarlo a termine, dopodiché, si utilizzeranno opportuni coefficienti di svalutazione attribuiti ad ogni voce ancora sospesa. In seguito si moltiplicheranno tra loro tutte le percentuali corrispondenti alle categorie di opere ancora non eseguite.

Considerando un livello medio dell'opera ancora da eseguire, si giunge con opportuni calcoli ad un coefficiente di svalutazione pari ad: 0,6951. Tale valore deriva dal prodotto dei singoli coefficienti attribuiti alle seguenti opere ancora da realizzare: rivestimenti (0,975), tinteggiature (0,95), infissi e porte (0,91), impianto fognario (0,97), impianto elettrico tuberia (0,99), impianto elettrico chiusura (0,985), impianto idro-sanitario tuberia (0,98), impianto idro-sanitario sanitari (0,96), impianto riscaldamento tuberia (0,98), impianto riscaldamento elementi (0,97), realizzazione di nuove opere murarie interne (0,975). A questo punto basterà moltiplicare il valore di mercato dell'appartamento come fosse regolarmente terminato per tale coefficiente globale di completamento.

$$V_{a\ cc} = V_{a\ tt} * k$$

dove:

V_{a cc} = Valore costruzione

V_{a tt} = Valore terminato

k = coefficiente di deprezzamento

Tenuto conto del prezzo medio di riferimento: €/mq 266,25

Percentuale di deprezzamento per stato di manutenzione: (- 10%): €/mq 239,63

Superficie totale omogeneizzata considerando l'immobile finito ed abitabile: mq 32,29

Va tt = $(32,29 \times 239,63) = \text{€ } 7.738,00$ (in cifra tonda)

Valore dell'unità in corso di ristrutturazione:

Va cc = $(\text{€ } 7.738,00 \times 0,6951) = \text{€ } 5.380,00$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, nello stato di fatto in cui si trova, sarà pari al seguente importo:

in cifra tonda: **€ 5.380,00**

Poiché per il locale deposito oggetto di stima non sussiste alcuna concessione edilizia, per lo stesso si potrà procedere con una pratica di accertamento di conformità. I costi per la gestione della pratica, il pagamento dell'oblazione e nuovo accatastamento si valutano a forfait per € 5.000,00.

Da cui il Valore del locale deposito sarà dato dalla differenza dei due valori:

$(\text{€ } 5.380,00 - \text{€ } 5.000,00) = \text{€ } 380,00$

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:

- stima del terreno agricolo: € 250.000,00

- stima del fabbricato destinato a deposito: € 380,00

Valutazione totale dei beni: **€ 250.380,00** (in cifra tonda)

Terreno agricolo e locale deposito ubicato a Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Terreno agricolo e locale deposito Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu"	315686,29 mq	0,79 €/mq	€ 250.380,00	100,00%	€ 250.380,00
Valore di stima:					€ 250.380,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Terreno agricolo ubicato a Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu"**

Lotto di terreno a destinazione "pascolo - arborato" e "pascolo" della superficie catastale totale di are 33 ca 23, distinto al Catasto Terreni del Comune di Orotelli al foglio 15, mapp.le 161, sito in Località "Su Ferulargiu" in agro del Comune di Orotelli (NU).

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 15, Part. 161, Porz. AA, Qualità Pascolo

- Fg. 15, Part. 161, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.635,00

TERRENO AGRICOLO Fg. 15, mapp.le 161

PROCESSO DI VALUTAZIONE

La valutazione dei terreni agricoli si può effettuare mediante la cosiddetta stima analitica ossia con studi riguardanti l'accrescimento delle piante, le rese per ettaro, i costi delle varie operazioni colturali. In tal modo si individua un reddito netto aziendale che capitalizzato consente di individuare il valore del fondo agricolo. Tale metodologia, valida nel passato, porta oggi a risultati assai poco attendibili e comunque reciprocamente discordanti. Le tecniche colturali si sono evolute in modo tale che è difficile individuare e soppesare costi-ricavi. Le colture intensive si susseguono in modo tale che su un terreno possono conseguirsi due, tre e talora quattro raccolti annui e ciò è consentito dall'impiego di concimazioni particolari, di antiparassitari specifici per determinate colture, di diserbanti e prodotti assimilabili altrettanto specifici tali che distruggono ogni essenza vegetale diversa da quella per il quale il prodotto viene impiegato per cui occorre esperienza del tutto particolare per poter valutare le possibilità di reddito di un terreno. Alla luce di quanto scritto il metodo più attendibile per la valutazione dei fondi agricoli è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi. Vengono annualmente pubblicati in ogni provincia i valori agricoli medi per qualità di coltura e per regione agraria. Ogni comune è compreso in una predeterminata regione agraria e per ogni qualità di coltura sono indicati i relativi valori che sono posti a base delle espropriazioni per pubblica utilità. Tali valori indicativi risultano utili come base per stabilire il valore unitario delle contrattazioni di compravendita.

I valori ordinariamente riscontrabili per qualità di coltura in zona sono i seguenti:

VALORE MEDIO DI MERCATO

Qualità: Pascolo

Valore MIN/ha: € 5.500,00

Valore MAX/ha: € 9.000,00

Qualità: Pascolo arborato

Valore MIN/ha: € 6.000,00

Valore MAX/ha: € 10.000,00

STIMA TERRENO AGRICOLO

Descrizione Beni: F. 15, mapp.le 161

Qualità: Pascolo

Porzione: AA

Superficie (ha): 0,0323

Valore unitario medio (€/ha): € 7.250,00

Valore stimato (€): € 234,18

Descrizione Beni: F. 15, mapp.le 161

Qualità: Pascolo arborato

Porzione: AB

Superficie (ha): 0,30

Valore unitario medio (€/ha): € 8.000,00

Valore stimato (€): € 2.400,00

Valore immobiliare totale del terreno agricolo = **€ 2.635,00** (in cifra tonda)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Terreno agricolo Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu"	3323,00 mq	0,79 €/mq	€ 2.635,00	100,00%	€ 2.635,00
Valore di stima:					€ 2.635,00

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 17/04/2026 la sottoscritta CTU riceve da parte dell'esecutato, tramite posta elettronica ordinaria, la documentazione che lo stesso ritiene possa essere utile ai fini dell'esecuzione.

Si tratta di un frazionamento catastale eseguito a nome di Cristoforo Mulas in data 14 settembre 2004, pertanto precedente alla vendita del compendio di cui è causa, dei seguenti lotti di terreno identificati catastalmente al:

- Foglio 15 mapp.le 131 della superficie di: 63 ha 13 a 65 ca;
- Foglio 15 mapp.le 116 della superficie di: 66 a 46 ca.

A seguito di frazionamento si sono ottenute la seguenti particelle:

Particella origine	Superficie origine			Particella derivata	Nuova superficie		
	ha	a	ca		ha	a	ca
131	63	13	65	159	31	56	83
				160	31	56	82
116		66	46	161		33	23
				162		33	23

Di fatto da tale documento si conferma la corretta estensione dei mappali n. 160 (attuale 163) e 161 acquistati dal Sig. **** Omissis **** come da Atto di Compravendita redatto dal Notaio Coco Angela Maria in data 12/04/2006, trascritto presso l'agenzia di Nuoro in data 14/04/2006 – Reg. Part. 2569, Reg. Gen. 3811.

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

Nuoro, li 17/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Murgia Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo del 24/02/2026 e del 03/03/2026
- ✓ N° 2 - Attestazione degli invii alle parti della comunicazione di inizio operazioni peritali
- ✓ N° 3 - Documentazione fotografica - Terreno agricolo e locale deposito ubicato a Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu" – F. 15, mapp.le 163
- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica - Terreno agricolo ubicato a Orotelli (NU) - Località "Su Ferulargiu" – F. 15, mapp.le 161
- ✓ N° 5 - Documentazione catastale - Visura storica per immobile e stralcio catastale terreno agricolo Località "Su Ferulargiu" -F. 15, mapp. 163
- ✓ N° 6 - Documentazione catastale - Visura storica per immobile , planimetria e stralcio catastale immobile "Su Ferulargiu" -F. 15, mapp. 164, cat. C/2
- ✓ N° 7 - Documentazione catastale - Visura storica per immobile e stralcio catastale terreno agricolo Località "Su Ferulargiu" -F. 15, mapp. 161
- ✓ N° 8 - Certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in "Su Ferulargiu"
- ✓ N° 9 - Ispezione ipotecaria del 21/01/2026: Visura ipotecaria
Nota di trascrizione Reg. Gen. 3811, Reg. Part. 2569
Nota di trascrizione Reg. Gen. 3812, Reg. Part. 671
Nota di iscrizione Reg. Gen. 14787, Reg. Part. 2790
- ✓ N° 10 – Contratto di mutuo agrario ipotecario tra Sale e UniCredit Banca S.p.a. del 12/04/2006
- ✓ N° 11 – Certificato di residenza S.F.A.
- ✓ N° 12 – Copia frazionamento catastale mapp.li ex 131 e 116
- ✓ N° 13 - Attestazione degli invii alle parti dell'elaborato peritale e degli allegati