Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti la Ditta

"Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione"

PREMESSE

In data 27 giugno 2025 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 ed Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati dal Dott. Roberto Dessy, in qualità di Liquidatore della Società Bonifiche Sarde S.p.A., di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

1) **Accertino i CT, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, il reale, attuale patrimonio immobiliare residuo di pertinenza della società Società Bonifiche Sarde S.p.A. - iscrizione registro imprese, partita iva e codice fiscale n. 00042650952 - e procedano, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà della stessa.**
2) **Individuazione di eventuali diritti di terzi gravanti sugli immobili (usi civici, pregiudizievoli, assegnazioni, preliminari ecc.)**
3) **Con riferimento ai fabbricati verifica di eventuali condizioni ostative al trasferimento (edificazioni in mancanza delle prescritte autorizzazioni, difformità non sanabili, mancanza di agibilità ecc.)**
4) **Verifica dello stato dei luoghi al fine di verificare il possesso degli immobili.**

In data 17 giugno 2026, gli scriventi hanno trasmesso, mediante PEC, al Liquidatore la prima perizia estimativa. In tale elaborato sono stati censiti **53 immobili** riconducibili alla **Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione**, individuati presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Cagliari, Nuoro, Tempio Pausania e Sassari.

Nella medesima perizia sono stati inoltre elencati ulteriori **63 immobili**, ricadenti nelle predette Conservatorie ed in quella di Oristano, che, pur risultando intestati catastalmente e/o formalmente alla Società Bonifiche Sarde S.p.A., presentavano criticità documentali e/o giuridiche tali da richiedere specifici approfondimenti istruttori, in alcuni casi con il supporto di un professionista legale, al fine di accertarne e certificare la corretta titolarità in capo a soggetti terzi.

In questa seconda perizia, nel seguito, vengono individuati altri **tredici immobili** di proprietà della **Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione** riscontrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano ed altri **venticinque immobili** che invece necessitano di un approfondimento documentale e/o giuridico.

Gli immobili elencati nella prima perizia, unitamente a quelli della presente perizia, di fatto, costituiscono la grande maggioranza del valore complessivo degli immobili in capo alla **Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione**, residuano solamente alcuni terreni di modesto valore complessivo che verranno elencati e stimati non appena i visuristi depositeranno la loro perizia definitiva riguardante gli immobili riscontrati nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano.

- **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisano quanto segue:

In merito al quesito n°1

- **Accertino i CT, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, il reale, attuale patrimonio immobiliare residuo di pertinenza della società Società Bonifiche Sarde S.p.A. - iscrizione registro imprese, partita iva e codice fiscale n. 00042650952 - e procedano, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà della stessa;**

1.1 DETERMINAZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE

Come detto nel seguito verranno elencati in prima battuta gli immobili pacificamente pertinenti alla Ditta "**Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione**" riscontrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Oristano che saranno oggetto di descrizione e stima, successivamente quelli che, pur censiti Catastalmente in Provincia di Oristano alla società, per varie motivazioni, non risultano essere più della "**Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione**".

1.1.1 Consistenza immobiliare della Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione

CONSERVATORIA RR.II. DI ORISTANO

COMUNE DI ARBOREA (OR)

Lotto A54) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 7 Particella 568 Cat. F/6;

Lotto A55) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2976 Cat. F/1;

Lotto A56) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2977 Cat. F/1;

Lotto A57) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 236 Cat. D/10;

Lotto A58) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 702 Sub 1 Cat. D/10;

Lotto A59) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area destinata a stagno e pesca censita al N.C.T. al Foglio 1 Particella 2 di 1.963.112 mq;

COMUNE DI TERRALBA (OR)

Lotto A60) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 3 Cat. F/3;

Lotto A61) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 4 Cat. C/2;

Lotto A62) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 5 Cat. C/2;

Lotto A63) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 6 Cat. C/2;

Lotto A64) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 7 Cat. C/2;

Lotto A65) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 8 Cat. C/2;

Lotto A66) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 9 Cat. F/3;

1.1.2 Immobili in consistenza immobiliare ma non più della Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione

CONSERVATORIA RR.II. DI ORISTANO

COMUNE DI ARBOREA (OR)

Lotto B64) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 2 Particella 493 Cat. E/9;

Lotto B65) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 642 Sub 1 Cat. D/1;

Lotto B66) Quota non definita di proprietà dell'appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 642 Sub 2 Cat. A/3;

Lotto B67) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 6 Particella 801 Sub 5 Cat. D/10;**

Lotto B68) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 6 Particella 802 Sub 2 Cat. D/10;**

Lotto B69) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 226 Cat. D/10;**

Lotto B70) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 349 Sub 12 Cat. A/5;**

Lotto B71) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ente urbano censito al N.C.T. al Foglio 15 Particella 2679;**

Lotto B72) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2751 Sub 3 Cat. A/4;**

Lotto B73) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 137 Cat. E/9;**

Lotto B74) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 23 Particella 1698 Sub 1 Cat. E/3;**

Lotto B75) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 146 Cat. D/7;**

COMUNE DI MARRUBIU (OR)

Lotto B76) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 824 Cat. C/2;

Lotto B77) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1473 Sub 3 Cat. A/3;

Lotto B78) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1473 Sub 4 Cat. B/4;

Lotto B79) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1473 Sub 5 Cat. B/4;

Lotto B80) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1473 Sub 8 Cat. D/6;

Lotto B81) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1485 Cat. B/4;

COMUNE DI OLLASTRA (OR)

Lotto B82) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 219 Cat. C/2;

Lotto B83) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 1 Cat. A/4;

Lotto B84) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 2 Cat. C/2;

Lotto B85) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 3 Cat. C/2;**

Lotto B86) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 4 Cat. A/3;**

Lotto B87) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 5 Cat. B/4;**

COMUNE DI TERRALBA (OR)

Lotto B88) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 542 Cat. D/1;**

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PREMESSE

Onde evitare ripetizioni ridondanti nel corpo di perizia si specifica che, per tutti i terreni riscontrati e puntualmente verificati, si segnala che:

- ✓ Le caratteristiche di base necessarie per la valutazione del singolo terreno sono riepilogate in una tabella dedicata;
- ✓ Non è stato possibile avere riscontri circa la presenza di rifiuti depositati nel suolo o nel sottosuolo;
- ✓ Il valore di ogni singolo immobile verrà riportato in coda in una tabella allegata **(All. 7)**.

1.2.1 Consistenza immobiliare della Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione

CONSERVATORIA RR.II. DI ORISTANO

COMUNE DI ARBOREA (OR)

Lotto A54) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 7 Particella 568 Cat. F/6;

L'immobile oggetto del presente lotto **(Foto da n°1 a n°3)** trattasi di un ente urbano ubicato in agro di Arborea in Regione Sassu; il lotto è inglobato nella recinzione perimetrale comprendente la confinante particella 571 che ospita un impianto di sollevamento demaniale al quale si accede direttamente dalla strada 24 Est con la quale confina. Il mappale, che si estende su di una superficie di **103 mq**, ha forma regolare rettangolare. Da un esame a vista non si sono riscontrati rifiuti.



SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla verifica su Urbismap, si è potuto riscontrare che il mappale di cui al presente lotto è ospitato da un area che ricade nell'ambito della zona **Ar6 - area di rispetto 6 – Stradale – E2.2 Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva - Ambito Bonifica di Sassu – H2.6 – Fasce Frangivento**.

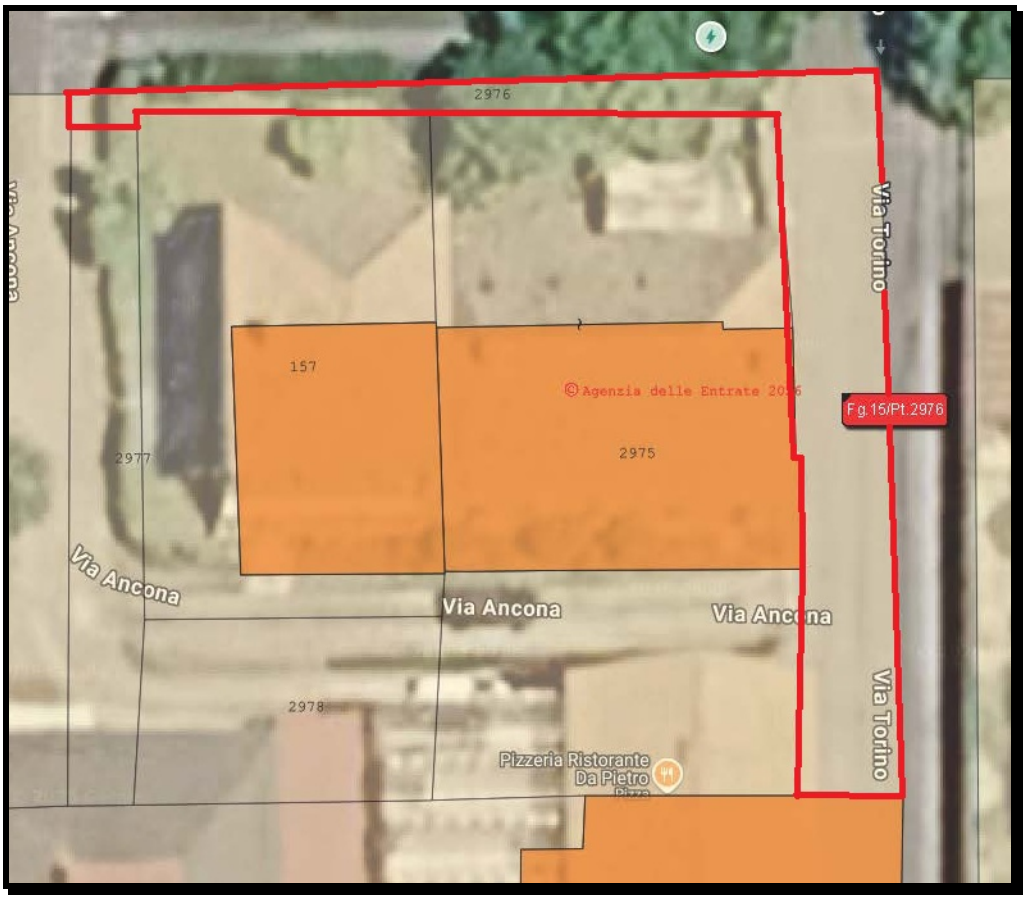
Quanto sopra è confermato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arborea in data 23 luglio 2026 **(All. 2)**.

Lotto A55) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2976 Cat. F/1;

L'immobile oggetto del presente lotto **(Foto nn°4-5)** trattasi di un reliquato stradale che, di fatto, consiste in una porzione della sede stradale della Via Torino ed una porzione del marciapiede pedonale del confinante Corso Italia.

In buona sostanza l'originaria particella 157 di 1.175 mq è stata frazionata in quattro particelle, la 157 e la 2975 sono state vendute ed edificate, mentre la **2976** e la 2977, oggetto del seguente lotto, sono state utilizzate come sedime stradale.

Il mappale, che si estende su di una superficie di **190 mq**, ha forma irregolare come si può riscontrare dall'estratto di formaps sotto riportato.



SITUAZIONE URBANISTICA

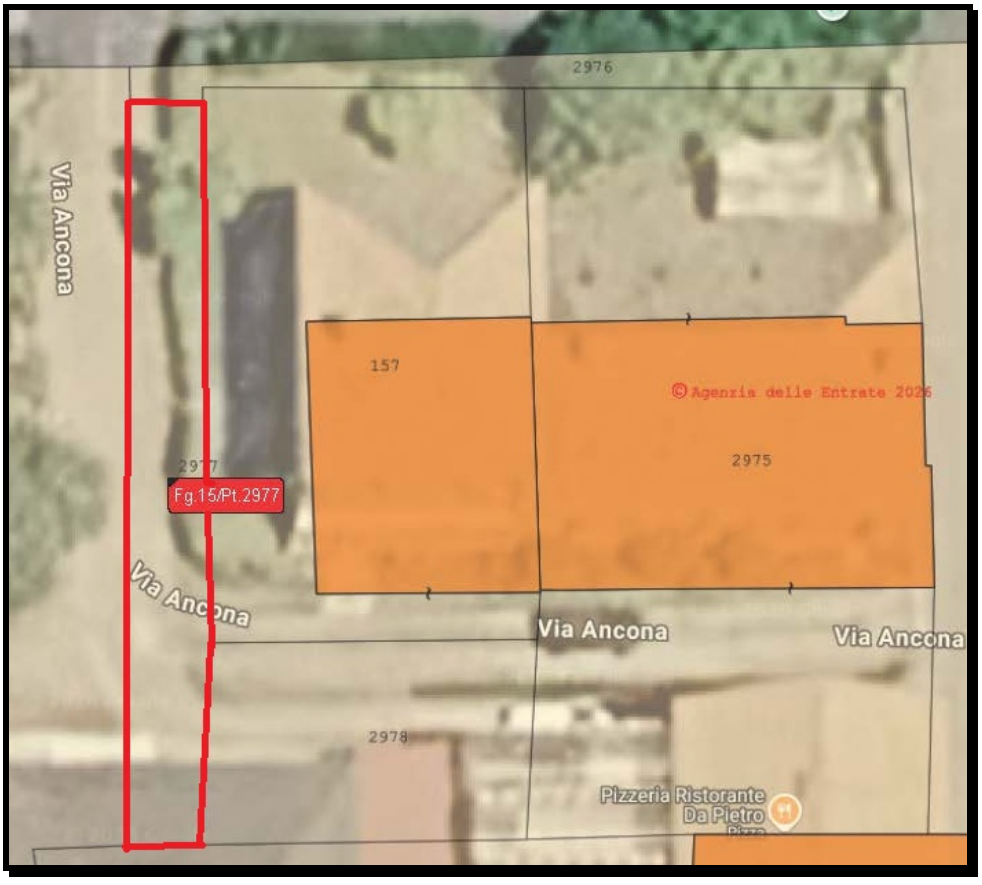
Dalla verifica su Urbismap, si è potuto riscontrare che il mappale di cui al presente lotto è ospitato da un area che ricade nell'ambito della zona **A1 – Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico ed architettonico – Nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico pari al 100%**.

Sede stradale pari al 100%.

Quanto sopra è confermato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arborea in data 23 luglio 2026 **(All. 2)**.

Lotto A56) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2977 Cat. F/1;

L'immobile oggetto del presente lotto **(Foto nn°6-7)** trattasi di un reliquato stradale che, di fatto, consiste in una porzione della sede stradale della Via Ancona. In buona sostanza l'originaria particella 157 di 1.175 mq è stata frazionata in quattro particelle, la 157 e la 2975 sono state vendute ed edificate, mentre la 2976, oggetto del precedente lotto, e la **2977** sono state utilizzate come sedime stradale. Il mappale, che si estende su di una superficie di **91 mq**, ha forma regolare indicativamente rettangolare come si può riscontrare dall'estratto di formaps sotto riportato.



SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla verifica su Urbismap, si è potuto riscontrare che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della zona **A1 – Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico ed architettonico – Nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico pari al 100%. Sede stradale pari al 100%.**

Quanto sopra è confermato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arborea in data 23 luglio 2026 **(All. 2)**.

Lotto A57) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 236 Cat. D/10;

L'immobile oggetto del presente lotto **(Foto nn°8-9)** è costituito da un terreno avente forma rettangolare sito in zona Tanca Marchesa all'interno del quale terze persone hanno edificato un capannone adibito a ricovero attrezzi. Il capannone, avente forma indicativamente rettangolare, è aperto su di un lato mentre sul lato opposto è presente una piccola tettoia con annessi pilastrini di sostegno, è realizzato con struttura portante in blocchetti di cls non intonacati e tinteggiati, ha una copertura in cemento amianto a falde inclinate. Il suo stato d'uso e manutenzione può definirsi scadente. Si precisa che è stata data una descrizione di larga massima del fabbricato poiché la valutazione e la proprietà è limitata alla sola area di sedime e non al fabbricato ivi edificato da terzi.



SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla verifica su Urbismap, si è potuto riscontrare che il mappale di cui al presente lotto è ospitato da un area che ricade nell'ambito della zona **Ar6 – Area di rispetto 6 stradale**.

Lotto A58) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 702 Sub 1 Cat. D/10;

L'immobile oggetto del presente lotto **(Foto n°10)** è costituito da un terreno avente forma rettangolare sito in zona Luri all'interno di parte del quale terze persone hanno edificato, in continuità con i terreni confinanti di loro proprietà, un deposito mangimi ed un altro immobile sempre

adibito a deposito. I due immobili edificati sono realizzati con struttura portante in blocchetti di cls e copertura in cemento amianto il cui stato d'uso e manutenzione può definirsi scadente. Bisogna precisare che non è stato possibile accedere all'interno dell'azienda agraria nella quale è sito l'immobile in esame, per questo motivo le valutazioni sono state fatte da una visione degli immobili dalla strada confinante. Si precisa infine che è stata data una descrizione di larga massima dei fabbricati ivi edificati perché la valutazione e la proprietà è limitata alla sola area di sedime e non al fabbricato ivi edificato da terzi.



SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla verifica su Urbismap, si è potuto riscontrare che il mappale di cui al presente lotto è ospitato da un area che ricade nell'ambito della zona **E2.1 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva – Ambito della bonifica della piana di Arborea**.

Lotto A59) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area destinata a stagno e pesca censita al N.C.T. al Foglio 1 Particella 2 di 1.963.112 mq;

L'immobile oggetto del presente lotto **(Foto da n°11 a n°13)** trattasi dello Stagno S'Ena Arrubia.

Lo Stagno di S'Ena Arrubia costituisce il principale residuo dell'antico sistema lagunare del Sassu, ridotto nelle dimensioni a seguito delle opere di bonifica idraulica realizzate tra il 1934 e il 1937. La laguna, alimentata dai canali di drenaggio della bonifica di Arborea, presenta caratteristiche idrologiche tipiche delle zone umide salmastre, con profondità variabile tra 0,40 e 1,40 m e fondali prevalentemente fangosi. L'area riveste un elevato valore ecologico, riconosciuto dai vincoli Ramsar, SIC/ZSC e ZPS, ed è uno dei principali siti di sosta e nidificazione dell'avifauna migratoria del Mediterraneo. Lo stagno svolge inoltre funzione di bacino di raccolta delle acque consortili e ospita attività di pesca tradizionale.

Qualsiasi intervento nell'area deve essere valutato in relazione ai vincoli ambientali vigenti e alle condizioni idrologiche del bacino.



SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla verifica su Urbismap, si è potuto riscontrare che il mappale di cui al presente lotto ricade nell'ambito della zona **H2.1 – Zona di pregio paesaggistico – S'Ena Arrubia pari al 100%**.

Quanto sopra è confermato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arborea in data 23 luglio 2026 **(All. 2)**.

COMUNE DI TERRALBA (OR)

Lotto A60) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 3 Cat. F/3;

L'immobile oggetto del presente lotto, unitamente a quelli di seguito individuati nei lotti da A61 ad A66 **(Foto da n°14 a n°19)** è costituito dall'area di sedime del complesso di fabbricati edificato dalla Regione Sardegna sito in zona San Giovanni.

In buona sostanza la proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione consiste nell'area di sedime individuata come Ente urbano censito al Foglio 36 Particella 588 di 12.353 mq, all'interno del quale la Regione Autonoma della Sardegna ha edificato due corpi di fabbrica il primo, censito con il subalterno F/3, trattasi di un immobile in corso di costruzione, il secondo invece è censito con i subalterni 4 (locale di deposito) – 5 (locale di deposito) - 6 (locale di deposito e celle frigo) 7 (locale di deposito) – 8 (locale di deposito) – 9 (fabbricato in corso di costruzione) – 10 (bene comune non censibile). La residua area non occupata dai corpi di fabbrica è individuata con il subalterno 11 ed è un bene comune non censibile.

I fabbricati ivi edificati sono, in alcuni casi non ultimati, in altri vandalizzati ed il loro stato d'uso complessivo può definirsi pessimo.

Si precisa che è stata data una descrizione di larga massima dei fabbricati poiché la valutazione e la proprietà è limitata alla sola area di sedime e non ai fabbricati ivi edificati da terzi.

Lotto A61) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 4 Cat. C/2;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°A60**.

Lotto A62) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 5 Cat. C/2;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°A60**.

Lotto A63) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 6 Cat. C/2;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°A60**.

Lotto A64) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 7 Cat. C/2;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°A60**.

Lotto A65) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 8 Cat. C/2;**

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°A60**.

Lotto A66) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 9 Cat. F/3;**

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°A60**.

1.2.2 Immobili in consistenza immobiliare ma non più della Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione

CONSERVATORIA RR.II. DI ORISTANO

COMUNE DI ARBOREA (OR)

Lotto B64) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 2 Particella 493 Cat. E/9;**

In teoria la Società Bonifiche Sarde S.p.A. sarebbe proprietaria dell'area di sedime avente superficie pari a 371 mq e censita al NCT del Comune di Arborea Sezione di Santa Giusta al Foglio 2 Particella 493 (ente urbano), sopra detta superficie è stata edificata una vasca di accumulo che risulta catastalmente essere intestata alla Società Bonifiche Sarde S.p.A. per l'area ed al Demanio Pubblico dello Stato Ramo Bonifica per la proprietà superficiaria.



Va detto che la particella 493 è derivata dalla particella 78 (ex 18/A) di ha 1.61.50, derivata a sua volta dalla particella 18 di ha 43.88.00, derivata dalla particella 1 di ha 726.74.85. Questa particella era di proprietà di Società Bonifiche Sarde S.p.A. sin dall'impianto del N.C.T. (partita 521).

Nel frazionamento della particella 78 oltre alla particella 493 sono state generate anche le particelle 492 e 494; con atto del 08 aprile 2025 a Rogito Dott. Roberto Onano la Società Bonifiche Sarde S.p.A. vendeva alla Regione Autonoma della Sardegna le sole particelle 492 e 494 del foglio 2 poiché libere da fabbricati, omettendo di vendere l'area di sedime sulla quale è stata edificata la vasca di accumulo.

È evidente che non è opportuno inserire questo bene tra gli immobili comodamente trasferibili ma sarà opportuno chiedere un parere legale in merito alla sua possibile commerciabilità ed eventualmente inserirlo e valutarlo nella successiva integrazione di perizia.

Lotto B65) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 642 Sub 1 Cat. D/1;

Il presente immobile risulta intestato catastalmente con quota non definita a Società Bonifiche Sarde S.p.A.. Tale fabbricato sorge sull'area distinta al N.C.T. foglio 3 particella 642, Ente Urbano di ha 4.51.94, derivata dalla fusione delle sotto indicate particelle 146-399-404-409-413-416-420-637-**639**-641.

La particella 639 nasce dal frazionamento della particella 374 di 100 mq che era stata frazionata ante vendita e la particella frazionata è stata intestata erroneamente a Società Bonifiche Sarde S.p.A.

L'erronea intestazione catastale deriva dal fatto che alcune particelle, al momento dell'accatastamento del fabbricato, fossero ancora, per errore, intestate alla Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Va detto però che l'area di sedime sopra descritta è stata interamente alienata da Società Bonifiche Sarde S.p.A. all'ETFAS.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B66) Quota non definita di proprietà dell'appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 3 Particella 642 Sub 2 Cat. A/3;

Per l'immobile oggetto del presente lotto valgono le stesse indicazioni fornite per il precedente lotto considerato che, anche questo immobile sorge sull'area distinta al N.C.T. foglio 3 particella 642, Ente Urbano di ha 4.51.94.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B67) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 6 Particella 801 Sub 5 Cat. D/10;

Tale fabbricato sorge sull'area distinta nel N.C.T. sez. C al foglio 6 con la particella 801, Ente Urbano di 17.861 mq, derivata dalla fusione delle seguenti particelle: 704-705-788-790.

Le particelle 704-705-788 sono state vendute all'ETFAS con atto di compravendita trascritto in data 22 settembre 1955 ai nn. 3905/3666 e poi dall'ETFAS, per maggiore superficie, al signor Morozzo Franco, con atto di compravendita trascritto in data 19 giugno 1981 ai nn. 2823/2365.

La particella 790 è di proprietà di Società Bonifiche Sarde S.p.A dall'impianto del N.C.T. (partita 521).

Dal confronto tra la mappa catastale attuale del N.C.T. e quella preinformatizzazione, si rileva che tale fabbricato sorge sull'area già distinta al foglio 6 con le particelle 6/LQ, 6/LR, 6/GU e 6/GV.

Tali particelle sono state vendute dalla Società Bonifiche Sarde S.p.A. a ETFAS con l'atto di compravendita citato in precedenza e trascritto in data 22 settembre 1955 ai nn. 3905/3666.

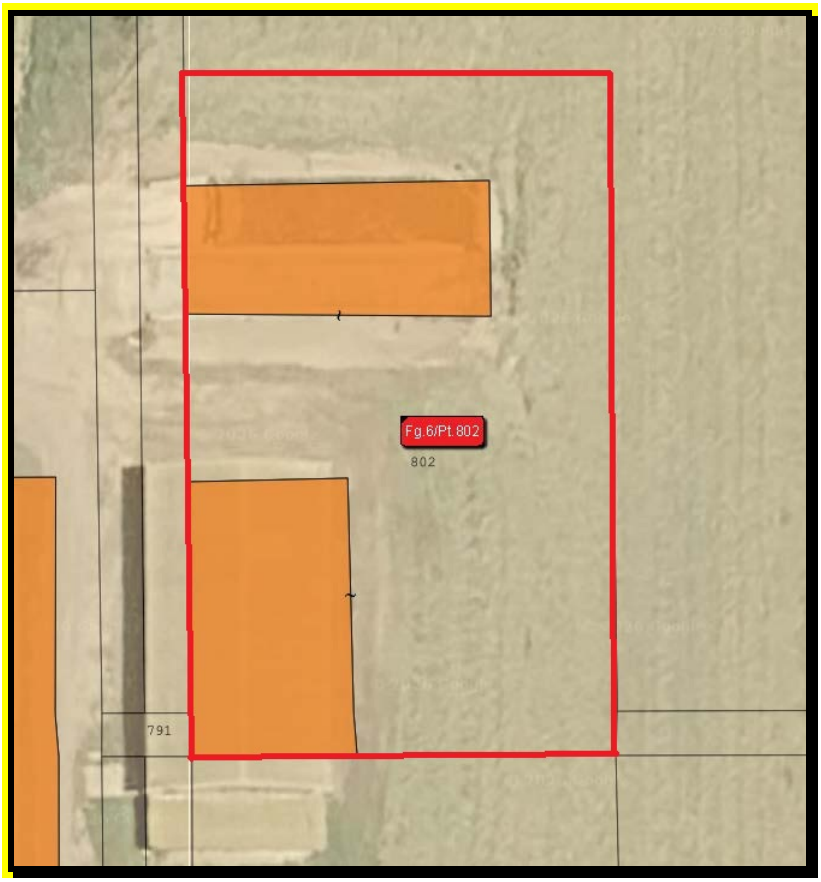
Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B68) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 6 Particella 802 Sub 2 Cat. D/10;

Tale fabbricato sorge sull'area distinta nel N.C.T. sez. C al foglio 6 con la particella 802, Ente Urbano di 2.735 mq, derivata dalla fusione delle seguenti particelle:

- ✓ **789** (ex 72/B) di 2.587 mq, derivata dalla particella 72 di ha 2.24.70, derivata a sua volta dalla particella 72 di ha 2.39.06. **Trattasi di area di proprietà di terzi**.
- ✓ **792** (ex 168/D) di 148 mq, derivata dalla particella 168 (ex 6/MQ) di ha 17.46.74, derivata dalla particella 168 di ha 17.48.97, derivata a sua volta dalla particella 168 di ha 23.41.29, derivata dalla particella 6 di ha 123.80.00, derivata dalla particella 6 di ha 123.97.10.

  Quest'ultima particella trattasi di una particella di proprietà Società Bonifiche Sarde S.p.A. dall'impianto del N.C.T. (partita 521).



È conseguenza che i fabbricati sopra edificati risultano intestati in catasto a nome Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione (proprietà per l'area 1/1) e Morozzo Franco, nato ad Arborea il 23 maggio 1941 (proprietà superficiaria 1/1); per quanto sopra si segnala in ogni caso che la percentuale di proprietà dell'area è errata.

È evidente che non è opportuno inserire questo bene tra gli immobili comodamente trasferibili ma sarà opportuno chiedere un parere legale in merito alla sua possibile commerciabilità ed eventualmente inserirlo e valutarlo nella successiva integrazione di perizia.

Lotto B69) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 226 Cat. D/10;

In teoria la Società Bonifiche Sarde S.p.A. sarebbe proprietaria dell'area di sedime avente superficie pari a 80 mq e censita al NCT del Comune di Arborea Sezione di Terralba al Foglio 13 Particella 226 (ente urbano), sopra detta superficie è stato edificato un fabbricato che risultava intestato alla Società Bonifiche Sarde S.p.A. per l'area ed a Bovolenta Cesarino e Bovolenta Roberto per la proprietà superficiaria.

Tale fabbricato, unitamente ad altri, è stato oggetto di atto di compravendita trascritto in data 05 marzo 2026 ai nn. 1437/1213 a favore di Milan Lorenzo. In tale atto, relativamente al fabbricato in oggetto, i venditori hanno dichiarato che la presente particella era stata usucapita poiché posseduta da più di vent'anni, pubblicamente, pacificamente, continuativamente ed ininterrottamente.

Per quanto sopra è evidente che non è opportuno inserire questo bene tra gli immobili comodamente trasferibili ma sarà opportuno chiedere un parere legale in merito alla sua possibile commerciabilità ed eventualmente inserirlo e valutarlo nella successiva integrazione di perizia.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B70) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 349 Sub 12 Cat. A/5;

Dalla Visura catastale si riscontra l'esistenza di un'abitazione popolare censita al NCEU al Foglio 15 Particella 349 Sub 12 Cat. A/5, in realtà si rileva che per tale fabbricato non risulta depositata in catasto la planimetria, tanto meno è ricompreso nell'ultimo elaborato planimetrico depositato (che ricomprende e identifica graficamente i subalterni da 1 a 13 omettendo il 12).

Poiché l'area di sedime del fabbricato distinto al foglio 15 con la particella 349, diviso in subalterni, è stata oggetto di variazione "per migliore precisazione di superficie" non è possibile determinare con esattezza le particelle che l'hanno originata.

Si può comunque ragionevolmente ritenere che l'immobile in oggetto non sia ad oggi di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione in quanto l'area che costituisce il sedime del fabbricato identificato con la particella 349, divisa in subalterni, era stata donata, con atto trascritto in data 23 marzo 1955 ai nn. 1089/993, dalla Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione all'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Cagliari.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B71) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ente urbano censito al N.C.T. al Foglio 15 Particella 2679;

Il presente lotto è stato venduto dalla Società Bonifiche Sarde S.p.A. alla Cooperativa Produttori Arborea - Società Agricola, con atto di compravendita trascritto in data 25 febbraio 2022 ai nn. 1107/899.

Tale fabbricato è intestato in catasto a nome Società Bonifiche Sarde (proprietà per l'area intestatario del terreno) e Comune di Arborea (proprietà 1000/1000 dichiarante del fabbricato). Detta erronea intestazione è dovuta al fatto che, malgrado su tale area esistesse già dal 2005 un fabbricato censito nel N.C.E.U., nell'atto di compravendita sopra descritto è stato indicato il solo terreno (Ente Urbano);

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B72) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2751 Sub 3 Cat. A/4;

Il presente lotto è stato edificato sull'area distinta al N.C.T. foglio 15 particella 2751, Ente Urbano di 1.695 mq, derivata dalla fusione delle sotto indicate particelle 49-50-51-262-2556-2562-256-258, dette particelle sono state vendute all'ETFAS con i seguenti atti:

- ✓ atto trascritto in data 16/06/1955 ai nn. 2319/2145
- ✓ atto trascritto in data 07/07/1964 ai nn. 3620/3230

Evidentemente le particelle interessate dai due atti sopra citati non sono state volturate, per questo motivo il fabbricato risulta ancora intestato in catasto a nome di Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B73) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 16 Particella 137 Cat. E/9;

Il presente lotto è stato edificato sull'area distinta al N.C.T. foglio 16 particella 137 (ex 9/D), Ente Urbano di 42 mq.

Tale fabbricato è intestato in catasto a nome Società Bonifiche Sarde (proprietà per l'area 1000/1000) e Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Bonifica (proprietà superficiaria 1000/1000).

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di espropriazione trascritta in data 10 aprile 1956 ai nn. 1394/1266. L'erronea intestazione catastale deriva dal fatto che tale espropriazione non risulta volturata e conseguentemente il fabbricato sovrastante risulta intestato anche a nome di Società Bonifiche Sarde.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B74) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime del fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 23 Particella 1698 Sub 1 Cat. E/3;

Tale fabbricato sorge sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 23 con la particella 662, Ente Urbano di 1.276 mq.

Il fabbricato sopra descritto è intestato in catasto a nome Società Bonifiche Sarde (proprietà per l'area 1000/1000) e Comune di Arborea (proprietà superficiaria 1000/1000).

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di atto di compravendita tra Società Bonifiche Sarde S.p.A. ed il Comune di Arborea, trascritto in data 14 maggio 2024 ai nn. 3068/2614. L'erronea intestazione catastale deriva dal fatto in tale atto di compravendita sia stata indicata solo l'area di sedime e di conseguenza non è stata effettuata la voltura automatica per il fabbricato.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B75) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 146 Cat. D/7;.

Catastalmente, sin dall'impianto, si riscontra l'esistenza di un immobile censito al NCEU al Foglio 27 Particella 146 Cat. D/7 intestato alla Società Bonifiche Sarde S.p.A.; in realtà si rileva che per tale fabbricato non solo non risulta depositata in catasto alcuna planimetria, ma e non è possibile individuare dove detto immobile immobile sia sito.

COMUNE DI MARRUBIU (OR)

Lotto B76) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 824 Cat. C/2;

Tale fabbricato sorge sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 24 con la particella 824, Ente Urbano di 33 mq, derivata dalla fusione delle sotto indicate particelle:

- ✓ **792** (ex 641/B), di 23 mq, derivata dalla particella 611 di are 41.07, derivata a sua volta dalla particella 611 (ex 128/A) di are 41.40, derivata dalla particella 611 (ex 128/A) di are 57.45, derivata dalla particella 128 di are 60.95.
  Questa particella trattasi di particella di proprietà della Società Bonifiche Sarde, pervenuta sulla base dell'atto di compravendita trascritto in data 29 settembre 1931 ai nn. 1029/929.

- ✓ **1507**, Ente Urbano, di 10 mq; Trattasi di fabbricato intestato nel N.C.E.U. a nome **Comune di Marrubiu**, **Soc. Bonifiche Sarde, Strade pubbliche**, ciascuno per i propri diritti.



È conseguenza che il fabbricato sopra edificato risulta intestato in catasto anche a nome **Società Bonifiche Sarde S.p.A. in Liquidazione** oltre che Strade pubbliche e Comune di Marrubiu (ciascuno per i propri diritti).

È evidente che non è opportuno inserire questo bene tra gli immobili comodamente trasferibili ma sarà opportuno chiedere un parere legale in merito alla sua possibile commerciabilità ed eventualmente inserirlo e valutarlo nella successiva integrazione di perizia.

Lotto B77) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1473 Sub 3 Cat. A/3;

Tale fabbricato sorge sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 24 con la particella 1473, Ente Urbano di 5.540 mq. Il fabbricato sopra descritto è

intestato in catasto a nome Società Bonifiche Sarde, Comune di Marrubiu e Strade Pubbliche (ciascuno per i propri diritti).

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di atto di compravendita tra Società Bonifiche Sarde S.p.A. ed il Comune di Marrubiu, trascritto in data 21 giugno 2024 ai nn. 4026/3422.

L'erronea intestazione catastale deriva dal fatto che in tale atto di compravendita sia stata indicata solo l'area di sedime e di conseguenza non è stata effettuata la voltura automatica per il fabbricato.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B78) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1473 Sub 4 Cat. B/4;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°B77**.

Lotto B79) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1473 Sub 5 Cat. B/4;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°B77**.

Lotto B80) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1473 Sub 8 Cat. D/6;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°B77**.

Lotto B81) Quota non definita di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 24 Particella 1485 Cat. B/4;

Tale fabbricato sorge sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 24 con la particella 1485, Ente Urbano di 3.740 mq. Il fabbricato sopra descritto è intestato in catasto a nome Società Bonifiche Sarde, Comune di Marrubiu, Strade Pubbliche e Tiddia Francesco (ciascuno per i propri diritti).

L'area di sedime del fabbricato è stata oggetto di atto di compravendita tra Società Bonifiche Sarde S.p.A. ed il Comune di Marrubiu, trascritto in data 21 giugno 2024 ai nn. 4026/3422. L'erronea intestazione catastale deriva dal fatto che in tale atto di compravendita sia stata indicata l'area di sedime e di conseguenza non è stata effettuata la voltura automatica per il fabbricato.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

COMUNE DI OLLASTRA (OR)

Lotto B82) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 219 Cat. C/2;

Tale fabbricato **individuato solo catastalmente**, in teoria sorgerebbe sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 5 con la particella 219 (ex 35/B), Ente Urbano di 685 mq. Il fabbricato sopra descritto è intestato in catasto a nome Società Bonifiche Sarde (proprietà per l'area) e Demanio dello Stato - Ramo Guerra (proprietà superficiaria).

Va detto però che l'area di sedime del fabbricato non è mai stata di proprietà della Società Bonifiche Sarde e, dalla verifica satellitare non risulta esistere alcun immobile sopra la particella 219 del Catasto Terreni, infine richiedendo la planimetria catastale si ottiene un diniego con la precisazione "Planimetria non abbinata".

Tale area, prima della variazione d'ufficio del 08 luglio 2008 con la quale il Catasto Terreni ha mutato la qualità da "incolto sterile" a "Ente Urbano", risultava intestata per la piena proprietà a nome del Demanio dello Stato.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Lotto B83) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 1 Cat. A/4;

Da una prima verifica il presente lotto risulterebbe di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A. poiché il fabbricato sorge sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 5 con la particella 638 (ex 601, già 599, ex 5/B), Ente Urbano di 5.740 mq, derivata dalla particella 5 di 14.700 mq e la particella 5 era di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A. sin dall'impianto del N.C.T. (partita 406).

In realtà la particella 5 è stata oggetto di cessione a favore del Demanio dello Stato - Ramo Bonifiche, come risulta dalla trascrizione pubblicata in data 23 novembre 1954 ai nn. 4785/4529 e tale atto di cessione non è stato volturato.

Va precisato inoltre che il piano terra, in precedenza individuato come Particella 601, è stato oggetto di frazionamento ed ha generato le due particelle 601 Sub 1 (poi diventata Particella 638 Sub 4 oggetto del successivo **Lotto B86**) e 601 Sub 2 (poi diventata Particella 638 Sub 5 oggetto del successivo **Lotto B87**) ma a tale modifica di identificativo e successivo frazionamento non ha corrisposto la cancellazione della particella 638 Sub 1, è conseguenza che si è creato un duplicato dell'immobile al piano terra e che **la presente particella, di fatto, non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..**

Si segnala che, in ogni caso, per accertare lo stato di fatto e di progetto è stato fatto un sopralluogo sul posto in data 05 agosto 2026 per verificare che l'immobile non fosse edificato su di due piani e che quindi l'errore catastale fosse limitato alla sola indicazione del piano e non alla duplicazione delle particelle, per questo motivo è stato effettuato un rilievo fotografico **(Foto da n°20 a n°22)** che documenta l'esistenza di un'immobile edificato su di un solo piano oltre alla presenza di una piccola cantinola peraltro già presente nella planimetria catastale ed infine è stato effettuato anche un accesso agli atti presso il Comune di Ollastra **(All. 3)**.

Lotto B84) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 2 Cat. C/2;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°B83**.

Lotto B85) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 3 Cat. C/2;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°B83**.

Lotto B86) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 4 Cat. A/3;

Tale fabbricato sorge sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 5 con la particella 638 (ex 601), Ente Urbano di 5.740 mq, già particella 599 (ex 5/B) derivata dalla particella 5 di ha 1.47.00.

Il fabbricato sopra descritto è intestato in catasto a nome Società Bonifiche Sarde e Demanio dello Stato (Ciascuno per i propri diritti). La particella 5 è stata oggetto di cessione a favore del Demanio dello Stato - Ramo Bonifiche, come risulta dalla trascrizione pubblicata in data 23 novembre 1954 ai nn. 4785/4529.

L'erronea intestazione deriva dal fatto che tale atto di cessione non sia stato volturato.

Per quanto sopra detto immobile non risulta essere di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A..

Si segnala come detto già per il **Lotto B83** che per accertare lo stato di fatto e di progetto è stato realizzato un sopralluogo sul posto in data 05 agosto 2026 ed è stato effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Ollastra **(All. 3)**.

Lotto B87) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 638 Sub 5 Cat. B/4;

Per il presente immobile vale quanto già detto per l'immobile individuato al **Lotto n°B87**.

COMUNE DI TERRALBA (OR)

Lotto B88) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 27 Particella 542 Cat. D/1;

L'immobile in questione **(Foto n° 23)** non risulterebbe ceduto da Società Bonifiche Sarde S.p.A. ed è intestato catastalmente a Società Bonifiche Sarde S.p.A. e ENEL Distribuzione S.p.A., ciascuno per i propri diritti. Non risultano però trascritti atti di cessione a terzi da parte di Società Bonifiche Sarde S.p.A. relativamente a tale immobile. Per questo motivo è stata inviata una PEC ad ENEL Distribuzione S.p.A. per richiedere il nominativo del referente tecnico/amministrativo competente per la gestione degli immobili di proprietà ENEL Distribuzione S.p.A. insistenti in Sardegna. Al referente è stata richiesta la conferma dell'effettiva titolarità ENEL dell'immobile e la risposta è allegata in coda **(All. 4)**. Per quanto sopra si ritiene evidente che non sia opportuno inserire questo bene tra gli immobili comodamente trasferibili ma sarà opportuno chiedere un parere legale in merito alla sua possibile commerciabilità, o meglio ad una richiesta di ristoro da parte di ENEL ed eventualmente inserirlo e valutarlo nella successiva integrazione di perizia.

RIEPILOGO CRITICITA' IMMOBILI

Nel seguito viene riportata una tabella riepilogativa nella quale gli immobili vengono accorpati in categorie omogenee di criticità.

Lotto	Criticità	Parere Legale
B64	Immobile edificato dal demanio su area S.B.S.	SI
B65-B66	Esproprio non volturato	NO
B67	Immobile edificato su un'area che ha inglobato una piccola particella di proprietà S.B.S. non volturato	SI
B68	Immobile edificato su un'area che ha inglobato una piccola particella di proprietà S.B.S. non volturato	SI
B69	Immobile edificato da terzi su area in parte di S.B.S., detto immobile poi è stato alienato ad altre persone specificando che la continuità si è avuta per usucapione.	SI
B70	Particella inesistente al NCEU	NO
B71	Vendita non correttamente volturata	NO
B72	Vendita non volturata	NO
B73	Esproprio non volturato	NO
B74	Vendita non correttamente volturata	NO
B75	Particella inesistente al NCEU	NO
B76	Immobile edificato da terzi su un'area che ha inglobato una piccola particella di proprietà S.B.S.	SI
B77-B78-B79-B80-B81	Vendita non correttamente volturata	NO
B82	Immobile erroneamente intestato catastalmente	NO
B83-B84-B85	Immobile erroneamente intestato catastalmente e già venduto con vendita non correttamente volturata	NO
B86-B87	Vendita non correttamente volturata	NO
B88	Immobili edificato da ENEL su area di sedime di proprietà S.B.S.	SI

1.3 CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

✓ Terreni agricoli

La valutazione dei terreni aventi destinazione urbanistica agricola **(E)** sono stati stimati moltiplicando il loro Reddito Dominicale per un coefficiente moltiplicativo pari a 135 incrementato del 25%, come da pratica estimativa.

✓ Aree di sedime fabbricati edificati da terzi

In quei casi in cui la Società Bonifiche Sarde S.p.A. è proprietaria della sola area di sedime poiché il fabbricato sopra realizzato è stato edificato a cura di terze persone, la valutazione delle aree è stata fatta considerando il Reddito Dominicale unitario di terreni confinanti aventi uguale destinazione urbanistica e procedendo esattamente come si è proceduto per i terreni agricoli.

✓ Terreni di fatto inedificabili

La valutazione dei terreni non situati in zona urbanistica E quindi urbanisticamente non terreni agricoli, ma in zone, di fatto inedificabili, vengono valutati alla stregua dei terreni agricoli, considerato che si tratta di un terreni situati in aree con mercato immobiliare statico e che quindi non è stato possibile procedere con il reperimento di atti comparabili, la valutazione è stata fatta utilizzando i valori suggeriti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli della EXEO primaria ditta che fornisce Banche Dati per

oltre 1.600 amministrazioni comunali e che ogni anno pubblica i Valori Agricoli per ogni comune italiano.

I Range di valori da adottare per il Comune di Arborea, unico comune interessato, è di seguito riepilogato.

Comune di Arborea

Incolto sterile **min 1.000,00 €/ha** **max 2.000,00 €/ha**

In prima battuta gli scriventi ritengono corretto applicare il valore medio del range suggerito, per cui avremo:

Comune di Arborea

Incolto sterile **1.500,00 €/ha**

Questo sopra riportato è il valore base da utilizzarsi per i terreni con caratteristiche standard che poi verrà modificato con dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del terreno in esame. I coefficienti correttivi sono i seguenti:

Fertilità 0,70 – Giacitura 1,00 – Accesso 1,00

Per cui adotteremo un valore unitario per i due terreni individuati come Lotti A55 e A56 occupati da strade comunali pari a:

$V_{unit.}$ = 1.500,00 €/ha x 0,70 x 1,00 x 1,00 = **1.050,00 €/ha**

- ✓ **Terreno adibito a stagno e pesca**

La dottrina estimativa individua, per la stima dei beni immobili, quattro aspetti economici principali: valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione e valore complementare, oltre al valore di capitalizzazione dei redditi quale procedimento di stima sintetico-

analitico del valore di mercato per i beni a reddito. La scelta del criterio più idoneo dipende dalla natura del bene e dallo scopo della stima.

Inapplicabilità del valore di mercato in senso proprio

Per il compendio in esame il criterio del valore di mercato comparativo — ordinariamente impiegato per i terreni agricoli liberamente commerciabili, sulla base di compravendite comparabili — non è tecnicamente praticabile in senso stretto, per le seguenti ragioni: (i) il bene è demanio regionale e come tale è, per legge, fuori commercio nei confronti dei privati; (ii) non esistono compravendite di mercato aventi ad oggetto stagni demaniali sardi cui attingere quali comparabili diretti; (iii) i vincoli ambientali (SIC/ZPS/Ramsar) e urbanistici (zone H del PUC) escludono ogni utilizzazione diversa da quella attuale (pesca estensiva e tutela naturalistica), azzerando ogni valore di trasformazione edilizia.

Criterio adottato: capitalizzazione dei redditi ordinari

Trattandosi di un bene a reddito (concessione di pesca), il criterio estimativo più coerente con la natura del compendio è quello della capitalizzazione del beneficio fondiario ordinario ritraibile dall'attività di pesca, secondo la nota formula dell'Estimo:

$$V = Bf / r$$

dove **Bf** rappresenta il beneficio fondiario ordinario annuo (Produzione Lorda Vendibile al netto delle spese di produzione) e **r** il saggio di capitalizzazione ritenuto congruo per la tipologia di bene. Tale

criterio è il medesimo comunemente impiegato nelle perizie estimative di terreni ed immobili a reddito allorché non siano disponibili dati di compravendita direttamente comparabili, come riconosciuto dalla prassi estimativa (metodo finanziario o reddituale).

Risultato delle valutazioni effettuate

Nel seguito vengono stimati i singoli lotti oggetto di perizia:

COMUNE DI ARBOREA (OR)

Lotto A54) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 7 Particella 568 Cat. F/6;**

Il presente lotto ha una superficie di 103 mq, mentre il terreno confinante individuato con la particella 44 del foglio 7 avente la stessa destinazione urbanistica ha una superficie di 49.920 mq ed un Reddito Dominicale di 773,45 €.

Sulla scorta di queste indicazioni, in proporzione, ci calcoliamo il reddito dominicale che avrebbe l'area in questione.

RD $_{\text{Lotto A54}}$ = (773,45 € : 49.920 mq) x 103 mq = **1,60 €**

Lotto A55) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2976 Cat. F/1;**

In questo caso, trattandosi di terreno inedificabile poiché occupato dalla sede stradale, verranno utilizzati i valori suggeriti da Exeo che per un incolto sterile che ad Arborea forniscono un valore medio di **1.500,00 €/ha**, al quale si

applicano i coefficienti correttivi per fertilità, giacitura ed accesso descritti in precedenza.

Lotto A56) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2977 Cat. F/1;**

Anche in questo caso vale quanto detto per il punto precedente e si adotta un valore unitario pari a **1.500,00 €/ha**.

Lotto A57) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 236 Cat. D/10;**

Il presente lotto ha una superficie di 607 mq, mentre il terreno confinante individuato con la particella 99 del foglio 25 avente la stessa destinazione urbanistica ha una superficie di 660 mq ed un Reddito Dominicale di 0,27 €.

Sulla scorta di queste indicazioni, in proporzione, ci calcoliamo il reddito dominicale che avrebbe l'area in questione. **RD** $_{\text{Lotto A57}}$ = (0,27 € : 660 mq) x 607 mq = **0,25 €**

Lotto A58) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 702 Sub 1 Cat. D/10;**

Il presente lotto ha una superficie di 334 mq, mentre il terreno confinante individuato con la particella 99 del foglio 37 avente la stessa destinazione urbanistica ha una superficie di 42.350 mq ed un Reddito Dominicale di 656,16

€. Sulla scorta di queste indicazioni, in proporzione, ci calcoliamo il reddito dominicale che avrebbe l'area in questione.

RD Lotto A58 = (656,16 € : 42.350 mq) x 334 mq = **5,17 €**

Lotto A59) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area destinata a stagno e pesca censita al N.C.T. al Foglio 1 Particella 2 di 1.963.112 mq;

Determinazione degli elementi di stima

Ai fini del calcolo del beneficio fondiario ordinario si assumono, in via prudenziale e a titolo di ipotesi di stima, i seguenti parametri economici, desunti dai dati medi di produttività ittica riscontrabili negli stagni costieri sardi a gestione estensiva tradizionale (specie: anguilla, muggine, spigola, orata) e dai prezzi medi di prima vendita del prodotto ittico lagunare:

Elemento	Unità di misura	Valore
Superficie	ha	196,3212
Resa produttiva ittica media ipotizzata	kg/ha/anno	50
Produzione annua stimata	kg/anno	9.816
Prezzo medio ponderato di vendita	€/kg	6,00
Produzione Lorda Vendibile (PLV)	€/anno	58.896
Spese di parte (gestione, manutenzione, sorveglianza) (60% della PLV)	€/anno	35.338
Beneficio fondiario ordinario (Bf)	€/anno	23.559
Saggio di capitalizzazione (r)	%	3,00%
VALORE DI STIMA (V = Bf / r)	**€**	**785.284,80 €**
Valore unitario per ettaro	€/ha	4.000,00

Determinazione del beneficio fondiario e del valore di capitalizzazione

Si precisa che i parametri di resa produttiva (kg/ha/anno), di prezzo medio di vendita e di incidenza delle spese di gestione sono stati assunti in via prudenziale sulla base di valori medi noti per la produzione ittica lagunare sarda, in assenza — allo stato — di dati contabili puntuali relativi allo specifico concessionario dello stagno di S'Ena Arrubia. Il saggio di capitalizzazione del **3%** è stato scelto in coerenza con la natura di bene pubblico a reddito stabile ma non pienamente liquido e soggetto a vincoli gestionali e ambientali, in linea con i saggi ordinariamente applicati nell'estimo rurale per beni a basso rischio ma limitata commerciabilità.

COMUNE DI TERRALBA (OR)

Lotti da A60 ad A66) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime degli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 da Sub 3 a Sub 11 edificati su area censita al N.C.T. al Foglio 36 Particella 588 di 12.353 mq.**

Questi lotti verranno stimati insieme perché verrà stimata l'area di sedime di 12.353 mq di proprietà della Società Bonifiche Sarde S.p.A. che li ospita.

Il presente lotto, come detto, ha una superficie di 12.353 mq, mentre il terreno confinante individuato con la particella 624 del foglio 36 avente la stessa destinazione urbanistica ha una superficie di 379.847 mq ed un Reddito Dominicale di 117,70 €.

Sulla scorta di queste indicazioni, in proporzione, ci calcoliamo il reddito dominicale che avrebbe l'area in questione. **RD** Lotti A60 →A66 = (117,70 € : 379.847 mq) x 12.353 mq = **3,83 €**

Riepilogo valori

Infine, nell'**allegato 6**, è stata realizzata una tabella riepilogativa nella quale vengono riportati i valori ottenuti per ogni singolo lotto con i vari metodi di stima usati.

In merito al quesito n°2

- **Individuazione di eventuali diritti di terzi gravanti sugli immobili (usi civici, pregiudizievoli, assegnazioni, preliminari ecc.);**

Per rispondere al quesito sugli Usi Civici si è consultato il sito della regione Sardegna con l'inventario delle Terre civiche

https://www.sardegnaagricoltura.it/finanziamenti/gestione/usicivici/ ed il portale www.sardegnageoportale.it con le individuazioni delle terre civiche.

COMUNE DI ARBOREA (OR)

Lotto A54) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 7 Particella 568 Cat. F/6;

Non risultano usi civici **(All. 8.1)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Area percorsa da incendi;
- Zona Hi1 Area di pericolosità idraulica Moderata;

- Zona R1 Area a rischio idraulico moderato;
- Area della Bonifica L.R. 3/2009;
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Fasce frangivento ed area di rispetto stradale.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A55) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2976 Cat. F/1;

Non risultano usi civici **(All. 8.1)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Zona A - Centro di antica formazione (Centro storico)
- Area della Bonifica L.R. 3/2009;
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Centro matrice.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A56) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2977 Cat. F/1;

Non risultano usi civici **(All. 8.1)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Zona A - Centro di antica formazione (Centro storico)
- Area della Bonifica L.R. 3/2009;
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);

- Centro matrice.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A57) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 236 Cat. D/10;

Non risultano usi civici **(All. 8.1)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;
- Area della Bonifica L.R. 3/2009;
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Fasce di rispetto stradale.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A58) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 702 Sub 1 Cat. D/10;

Non risultano usi civici **(All. x)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;
- Zona Hi1 Area di pericolosità idraulica Moderata;
- Zona R2 Area a rischio idraulico medio;
- Area della Bonifica L.R. 3/2009;

- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Zona Agricola;

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A59) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area destinata a stagno e pesca censita al N.C.T. al Foglio 1 Particella 2 di 1.963.112 mq;

Non risultano usi civici **(All. 8.1)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Zona H2.1 di pregio paesaggistico;
- Zone umide DRR 448/76;
- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;
- Zona Hi4 Area di pericolosità idraulica molto Elevata;
- Zona R4 Area a rischio idraulico molto elevato;
- TR2: zona di pericolo inondazione costiera con T di ritorno 2 anni
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Laghi naturali, invasi, lagune (PPR Regione Sardegna);
- Macchie Dune ed aree umide;
- Oasi Permanente di Protezione Faunistica;
- Sistema regionale dei Parchi e delle Riserve;
- Zone umide costiere – bene paesaggistico ambientale;
- Important Bird Area IBA218;
- Zona Ramsar;
- ZPS : zona di protezione speciale ITB034001.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

COMUNE DI TERRALBA (OR)

Lotto A60) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 3 Cat. F/3;

Non risultano usi civici **(All. 8.2)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Aree Omogenee A Spiccata Vocazione Naturalistica Per La Presenza Di Un Ambiente Lagunare Di Rilevante Importanza Paesistico-Ambientale Ricadenti In Ambito Di Tutela Paesistica Ptp Di Grado 2°
- Zone umide DRR 448/76;
- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;
- Zona Hi4 Area di pericolosità idraulica molto Elevata;
- Zona R4 Area a rischio idraulico molto elevato;
- TR100: zona di pericolo inondazione costiera con T di ritorno 100 anni
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Laghi naturali, invasi, lagune (PPR Regione Sardegna);
- Oasi Permanente di Protezione Faunistica;
- Sistema regionale dei Parchi e delle Riserve;

- Zone umide costiere – bene paesaggistico ambientale;
- Important Bird Area IBA218;
- ZPS : zona di protezione speciale ITB034004
- Zona Ramsar: Zone umide di importanza internazionale Corru S'Ittiri Marceddì.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A61) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 4 Cat. C/2;

Non risultano usi civici **(All. 8.2)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Aree Omogenee A Spiccata Vocazione Naturalistica Per La Presenza Di Un Ambiente Lagunare Di Rilevante Importanza Paesistico-Ambientale Ricadenti In Ambito Di Tutela Paesistica Ptp Di Grado 2°
- Zone umide DRR 448/76;
- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;
- Zona Hi4 Area di pericolosità idraulica molto Elevata;
- Zona R4 Area a rischio idraulico molto elevato;
- TR100: zona di pericolo inondazione costiera con T di ritorno 100 anni
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);

- Laghi naturali, invasi, lagune (PPR Regione Sardegna);
- Oasi Permanente di Protezione Faunistica;
- Sistema regionale dei Parchi e delle Riserve;
- Zone umide costiere – bene paesaggistico ambientale;
- Important Bird Area IBA218;
- ZPS : zona di protezione speciale ITB034004
- Zona Ramsar: Zone umide di importanza internazionale Corru S'Ittiri Marceddì.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A62) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 5 Cat. C/2;

Non risultano usi civici **(All. 8.2)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Aree Omogenee A Spiccata Vocazione Naturalistica Per La Presenza Di Un Ambiente Lagunare Di Rilevante Importanza Paesistico-Ambientale Ricadenti In Ambito Di Tutela Paesistica Ptp Di Grado 2°
- Zone umide DRR 448/76;
- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;
- Zona Hi4 Area di pericolosità idraulica molto Elevata;
- Zona R4 Area a rischio idraulico molto elevato;

- TR100: zona di pericolo inondazione costiera con T di ritorno 100 anni
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Laghi naturali, invasi, lagune (PPR Regione Sardegna);
- Oasi Permanente di Protezione Faunistica;
- Sistema regionale dei Parchi e delle Riserve;
- Zone umide costiere – bene paesaggistico ambientale;
- Important Bird Area IBA218;
- ZPS : zona di protezione speciale ITB034004
- Zona Ramsar: Zone umide di importanza internazionale Corru S'Ittiri Marceddì.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A63) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 6 Cat. C/2;

Non risultano usi civici **(All. 8.2)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Aree Omogenee A Spiccata Vocazione Naturalistica Per La Presenza Di Un Ambiente Lagunare Di Rilevante Importanza Paesistico-Ambientale Ricadenti In Ambito Di Tutela Paesistica Ptp Di Grado 2°
- Zone umide DRR 448/76;
- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;

- Zona Hi4 Area di pericolosità idraulica molto Elevata;
- Zona R4 Area a rischio idraulico molto elevato;
- TR100: zona di pericolo inondazione costiera con T di ritorno 100 anni
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Laghi naturali, invasi, lagune (PPR Regione Sardegna);
- Oasi Permanente di Protezione Faunistica;
- Sistema regionale dei Parchi e delle Riserve;
- Zone umide costiere – bene paesaggistico ambientale;
- Important Bird Area IBA218;
- ZPS : zona di protezione speciale ITB034004
- Zona Ramsar: Zone umide di importanza internazionale Corru S'Ittiri Marceddì.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A64) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 7 Cat. C/2;

Non risultano usi civici **(All. 8.2)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Aree Omogenee A Spiccata Vocazione Naturalistica Per La Presenza Di Un Ambiente Lagunare Di Rilevante Importanza Paesistico-Ambientale Ricadenti In Ambito Di Tutela Paesistica Ptp Di Grado 2°

- Zone umide DRR 448/76;
- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;
- Zona Hi4 Area di pericolosità idraulica molto Elevata;
- Zona R4 Area a rischio idraulico molto elevato;
- TR100: zona di pericolo inondazione costiera con T di ritorno 100 anni
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Laghi naturali, invasi, lagune (PPR Regione Sardegna);
- Oasi Permanente di Protezione Faunistica;
- Sistema regionale dei Parchi e delle Riserve;
- Zone umide costiere – bene paesaggistico ambientale;
- Important Bird Area IBA218;
- ZPS : zona di protezione speciale ITB034004
- Zona Ramsar: Zone umide di importanza internazionale Corru S'Ittiri Marceddì.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A65) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 8 Cat. C/2;

Non risultano usi civici **(All. 8.2)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Aree Omogenee A Spiccata Vocazione Naturalistica Per La Presenza Di Un Ambiente Lagunare Di Rilevante Importanza

Paesistico-Ambientale Ricadenti In Ambito Di Tutela Paesistica Ptp Di Grado 2°

- Zone umide DRR 448/76;
- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;
- Zona Hi4 Area di pericolosità idraulica molto Elevata;
- Zona R4 Area a rischio idraulico molto elevato;
- TR100: zona di pericolo inondazione costiera con T di ritorno 100 anni
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Laghi naturali, invasi, lagune (PPR Regione Sardegna);
- Oasi Permanente di Protezione Faunistica;
- Sistema regionale dei Parchi e delle Riserve;
- Zone umide costiere – bene paesaggistico ambientale;
- Important Bird Area IBA218;
- ZPS : zona di protezione speciale ITB034004
- Zona Ramsar: Zone umide di importanza internazionale Corru S'Ittiri Marceddì.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

Lotto A66) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 9 Cat. F/3;

Non risultano usi civici **(All. 8.2)**.

Il lotto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Aree Omogenee A Spiccata Vocazione Naturalistica Per La Presenza Di Un Ambiente Lagunare Di Rilevante Importanza Paesistico-Ambientale Ricadenti In Ambito Di Tutela Paesistica Ptp Di Grado 2°
- Zone umide DRR 448/76;
- Zona D4 Danno potenziale molto elevato PAI _GRA Sardegna;
- Zona Hi4 Area di pericolosità idraulica molto Elevata;
- Zona R4 Area a rischio idraulico molto elevato;
- TR100: zona di pericolo inondazione costiera con T di ritorno 100 anni
- Fascia Costiera (PPR Regione Sardegna);
- Laghi naturali, invasi, lagune (PPR Regione Sardegna);
- Oasi Permanente di Protezione Faunistica;
- Sistema regionale dei Parchi e delle Riserve;
- Zone umide costiere – bene paesaggistico ambientale;
- Important Bird Area IBA218;
- ZPS : zona di protezione speciale ITB034004
- Zona Ramsar: Zone umide di importanza internazionale Corru S'Ittiri Marceddì.

Si rimanda al CDU per l'elencazione più esaustiva della vincolistica per il lotto in esame.

In merito al quesito n°3

- **Con riferimento ai fabbricati verifica di eventuali condizioni ostative al trasferimento (edificazioni in mancanza delle prescritte autorizzazioni, difformità non sanabili, mancanza di agibilità ecc.);**

COMUNE DI ARBOREA (OR)

Lotto A54) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 7 Particella 568 Cat. F/6;

Trattasi di un ente urbano ubicato in agro di Arborea in Regione Sassu; il lotto è inglobato nella confinante particella 571 che ospita un impianto di sollevamento demaniale al quale si accede direttamente dalla strada 24 Est con la quale confina. Per quanto sopra, il quesito perde di significato.

Lotto A55) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2976 Cat. F/1;

Trattasi di un reliquato stradale che, di fatto, consiste in una porzione della sede stradale della Via Torino e del marciapiede del Corso Italia. Per quanto sopra, il quesito perde di significato.

Lotto A56) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2977 Cat. F/1;

Trattasi di un reliquato stradale che, di fatto, consiste in una porzione della sede stradale della Via Ancona. Per quanto sopra, il quesito perde di significato.

Lotto A57) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 236 Cat. D/10;

Trattasi della sola area di sedime nella quale da terze persone è stato edificato un piccolo capannone adibito a ricovero attrezzi; per quanto sopra, il quesito perde di significato. In ogni caso, per maggiore informazione, è stato comunque fatto l'accesso agli atti per il fabbricato ivi edificato, e la documentazione consegnataci è riportata in allegato **(All. 9)**.

Lotto A58) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 702 Sub 1 Cat. D/10;

Trattasi della sola area di sedime nella quale da terze persone hanno edificato una porzione di deposito attrezzi ed una porzione di un deposito mangime; per quanto sopra, il quesito perde di significato. In ogni caso, per maggiore informazione, è stato comunque fatto l'accesso agli atti per il fabbricato ivi edificato, e la documentazione consegnataci è riportata in allegato **(All. 10)**.

Lotto A59) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area destinata a stagno e pesca censita al N.C.T. al Foglio 1 Particella 2 di 1.963.112 mq;

Trattasi dello Stagno S'Ena Arrubia; per quanto sopra, il quesito perde di significato.

COMUNE DI TERRALBA (OR)

Lotto A60) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 3 Cat. F/3;

Lotto A61) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 4 Cat. C/2;

Lotto A62) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 5 Cat. C/2;

Lotto A63) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 6 Cat. C/2;

Lotto A64) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 7 Cat. C/2;

Lotto A54) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 8 Cat. C/2;

Lotto A55) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 9 Cat. F/3;

I lotti dal n°A60 al n°A66 sono costituiti dalla sola area di sedime di fabbricati edificati dalla Regione Autonoma della Sardegna utilizzati come depositi; per quanto sopra, il quesito perde di significato. In ogni caso, per maggiore informazione, è stato comunque fatto l'accesso agli atti per il fabbricato ivi edificato, e la documentazione consegnataci è riportata in allegato **(All. 11)**.

In merito al quesito n°4

- **Verifica dello stato dei luoghi al fine di verificare il possesso degli immobili;**

Si segnala quanto segue:

CONSERVATORIA RR.II. DI ORISTANO

COMUNE DI ARBOREA (OR)

Lotto A56) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 7 Particella 568 Cat. F/6;**

Il lotto è inserito all'interno di un lotto recintato ospitante un impianto di sollevamento demaniale, si segnala inoltre che è attraversato dalle tubazioni a servizio dell'impianto .

Lotto A57) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2976 Cat. F/1;**

Il lotto è occupato in parte dalla sede stradale della via Torino ed in parte dal marciapiede del Corso Italia.

Lotto A58) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 2977 Cat. F/1;**

Il lotto è occupato in parte dalla sede stradale della via Ancona ed in parte da una porzione di un fabbricato di terzi.

Lotto A59) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 236 Cat. D/10;

Il lotto risulta occupato in gran parte da un fabbricato edificato da terzi intestato ai Sigg.ri Romanet Alessandro e Romanet Marco.

Lotto A60) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 37 Particella 702 Sub 1 Cat. D/10;

Il lotto risulta occupato in gran parte da un fabbricato edificato da terzi intestato al Sig. Panetto Luciano.

Lotto A61) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area destinata a stagno e pesca censita al N.C.T. al Foglio 1 Particella 2 di 1.963.112 mq;

Il lotto è occupato dallo stagno S'Ena Arrubia ed è dato in concessione per la pesca alla Cooperativa Pescatori Sant'Andrea – Arborea.

COMUNE DI TERRALBA (OR)

Lotto A62) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 3 Cat. F/3;

Il lotto è occupato da un fabbricato fatiscente realizzato da terzi (Regione Autonoma della Sardegna) edificato sull'area di sedime di proprietà Società Bonifiche Sarde S.p.A. in liquidazione.

Lotto A63) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 4 Cat. C/2;**

Il lotto è occupato da un fabbricato fatiscente realizzato da terzi (Regione Autonoma della Sardegna) edificato sull'area di sedime di proprietà Società Bonifiche Sarde S.p.A in liquidazione.

Lotto A64) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 5 Cat. C/2;**

Il lotto è occupato da un fabbricato fatiscente realizzato da terzi (Regione Autonoma della Sardegna) edificato sull'area di sedime di proprietà Società Bonifiche Sarde S.p.A. in liquidazione.

Lotto A65) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 6 Cat. C/2;**

Il lotto è occupato da un fabbricato fatiscente realizzato da terzi (Regione Autonoma della Sardegna) edificato sull'area

di sedime di proprietà Società Bonifiche Sarde S.p.A. in liquidazione.

Lotto A66) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 7 Cat. C/2;**

Il lotto è occupato da un fabbricato fatiscente realizzato da terzi (Regione Autonoma della Sardegna) edificato sull'area di sedime di proprietà Società Bonifiche Sarde S.p.A. in liquidazione.

Lotto A67) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 8 Cat. C/2;**

Il lotto è occupato da un fabbricato fatiscente realizzato da terzi (Regione Autonoma della Sardegna) edificato sull'area di sedime di proprietà Società Bonifiche Sarde S.p.A. in liquidazione.

Lotto A68) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 588 Sub 9 Cat. F/3;**

Il lotto è occupato da un fabbricato fatiscente realizzato da terzi (Regione Autonoma della Sardegna) edificato sull'area di sedime di proprietà Società Bonifiche Sarde S.p.A. in liquidazione.

Cagliari 10 agosto 2026

I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

