

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA da EVOLVE SPV S.R.L., rappresentata e difesa dall'avvocato DAVIDE *****, contro ***** *****.

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI POZZOMAGGIORE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 134/2024

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 23 Settembre u.s., è stato nominato come " *esperto per la stima dei beni pignorati, nella presente procedura esecutiva.*

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.;
2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuale carenze della documentazione presentata;
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
4. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
5. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
6. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato;
7. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
8. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
9. Acquisire ove non depositati le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;
10. Indicare L'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
11. Conformità urbanistica della costruzione;
12. Predisporre la certificazione energetica degli edifici;
13. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato;
14. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
15. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota;

16. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;
17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

IL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo e l'accesso al cespite pignorato, è avvenuto in data 23/10/2025, previa individuazione da parte dello scrivente che, contestualmente, ha effettuato i rilievi necessari alla compilazione della Relazione di stima, alla quale, si rimanda per tutto quanto attiene, alla descrizione di carattere tecnico estimativo, nei prossimi capitoli.

All'atto dell'accesso, oltre il sottoscritto, e il delegato dell'I.V.G., ha presenziato il proprietario, Sig. ***** ***** , che ha consentito la ricognizione del cespite sopra citato, senza eccezione alcuna, dichiarando di occuparlo con la propria azienda zootecnica, con l'allevamento di un gregge attualmente composto da circa 80 capi adulti. L'immobile, insito nel Comune di Pozzomaggiore, Regione Mesu e Rocca, è raggiungibile dalla SS 292 dir, arteria principale di collegamento del traffico urbano, con svolta su strada interpoderale d'accesso al Centro Equestre, e prosecuzione sulla destra fino al raggiungimento dell'azienda. Il sito dell'immobile è collocato nell'agro di Pozzomaggiore", a circa 60 chilometri dalla città di Sassari : si allega di seguito, l'immagine estrapolata da Google, relativa al sito in oggetto, e alla viabilità locale interpoderale:

Immagine 1 - Stralcio Google Maps



QUESITO N.1 (COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)

E' allegato in atti, il certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali, e gli accertamenti dei registri immobiliari; per cui si conferma la completezza della documentazione.

I dati contenuti nel pignoramento, descrivono esattamente gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

QUESITO N.2 (EVENTUALE CARENZE DELLA DOCUMENTAZIONE)

Dall'esame degli atti, non si è rilevata carenza della documentazione presentata. La provenienza ultraventennale, è documentata nel certificato notarile, di cui al punto precedente, relativo ai beni pignorati.

QUESITO N.3 (LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali¹, risulta che le particelle oggetto del pignoramento sono site nel comune di Pozzomaggiore, ed identificate come segue:

Tabella 1

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
2	80	-	D/10	-	-	139	520,00	T

Tabella 2

Catasto Terreni (NCT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. euro	R.A. euro
2	79	-	Seminativo	3°	7442	11,53	11,53

La ditta intestataria, corrisponde a quella di cui agli atti di pignoramento, che per comodità si riporta qui di seguito:

1. ***** nato a ***** C.F. *****; proprietà per 1/1 (bene personale);

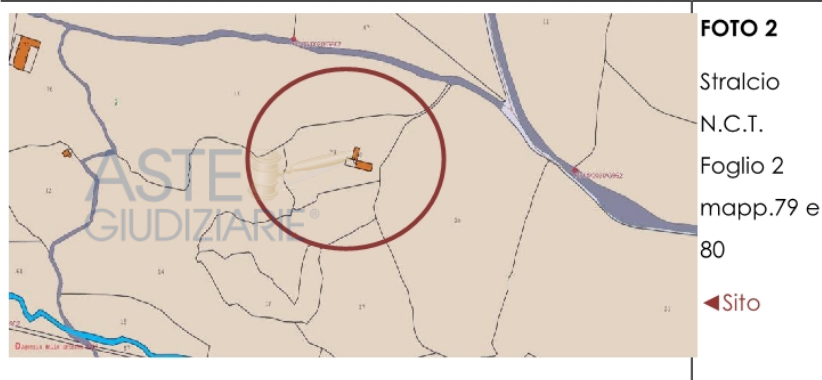
La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta all'esecutato in forza del seguente titolo:

¹ Allegate in copia alla presente

² La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

Atto del 24/02/2012 Pubblico ufficiale BILARDI MARIA Sede ALGHERO (SS) Repertorio n. 47044 - UU Sede ALGHERO (SS) Registrazione n. 1770 registrato in data 07/03/2012 - VENDITA Voltura n. 3479.1/2012 - Pratica n. SS0063598 in atti dal 26/03/2012.

Il bene è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con la particella catastale 79 e 80, nonché nella planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.



Si significa infine che la quota² oggetto del pignoramento è relativa all'intero dei beni, di proprietà della ditta esecutata.

QUESITO N.4 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE

E' stata riscontrata, la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale.

QUESITO N.5 VERIFICA PORZIONI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

² La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

QUESITO N.6

Come evidenziato nel quesito precedente, l'identificativo catastale, non include porzioni aliene di immobili contigui, fusi sul piano fisico con quello in esame.

QUESITO N.7 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare, che la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, non presenta delle difformità significative, rispetto allo stato dei luoghi. Tuttavia, vista la non totale conformità urbanistica del bene, essa dovrà essere adeguata.

Al fine di un corretto inserimento nella planimetria N.C.E.U., ed aggiornamento censuario nel database catastale, potrà essere presentata pratica di variazione catastale "Docfa". Tale costo, sarà decurtato dallo scrivente dal valore di stima.

QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI

Si riportano, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come estratte dal certificato notarile (Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302), in atti redatto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia con studio alla Viale Tazio Nuvolari n. 19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA INTEGRATIVA

ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Art.567 secondo comma c.p.c.- Legge 3 Agosto n.302)

Procedura esecutiva immobiliare promossa da EVOLVE SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV), codice fiscale 05156080268,

Contro (Parte debitrice):

***** nato a ***** (SS) il [REDACTED]**, codice fiscale *****

In virtù di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SASSARI Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare di

SASSARI in data 27 novembre 2024 al n. 19531 Registro Generale e n. 15589 Registro Particolare.

Il sottoscritto, **NOTAIO NICCOLO' TIECCO**, Notaio in PERUGIA con studio alla Viale Tazio Nuvolari n.19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia,

DICHIARA

di aver effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di **SASSARI** - Territorio (Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) l'esame ultraventennale a tutto il 09 luglio 2025 della proprietà e disponibilità dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

1) 1/1 proprietà' FABBRICATO, in POZZOMAGGIORE (SS)

Distinto in catasto al foglio 2 particella 80, Cat. D/10

2) 1/1 proprietà' TERRENO, in POZZOMAGGIORE (SS)

Distinto in catasto al foglio 2 particella 79, are 74 centiare 42

CERTIFICA

Alla data del 09 luglio 2025 gli immobili oggetto di relazione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **SASSARI** - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

1) "Catasto Fabbricati del Comune di POZZOMAGGIORE, Regione Mesu E Rocca, piano T in ditta ***** nato a ***** (SS) il [REDACTED] codice fiscale *****, *Proprietà per 1/1 in regime di P;* foglio 2 particella 80, categoria D/10, superficie catastale mq 0 Rendita Catastale Euro 520,00".

2) "Catasto Terreni del Comune di POZZOMAGGIORE, in ditta ***** nato a ***** (SS) il [REDACTED] codice fiscale *****, *Proprietà per 1/1 in regime di P;* foglio 2 particella 79, seminativo, consistenza mq 7442, superficie ha 0 are 0 ca 0,

Reddito Dominicale Euro 11.53 - Reddito Agrario Euro 11.53, superficie catastale mq 0".

Nota: la particella 79 e l'ente urbano n. 80 di are 02.64, derivano dalla soppressione dell'originaria particella 19 di are 77.06 giusta TIPO MAPPALE n. 115935.1/2011 del 26/04/2011.

STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE

Da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:

Provenienza debitore:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 3501/2683 in data 09 marzo 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bilardi Maria di Alghero (SS) del 24 febbraio 2012, numero di repertorio 47044/23927, a favore di ***** nato a ***** (SS) il [REDACTED], codice fiscale ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale e contro ***** nata a [REDACTED] codice fiscale ***** per la quota di 14/144 del diritto di proprietà, ***** codice fiscale ***** per la quota di 14/144 del diritto di proprietà, ***** codice fiscale ***** per la quota di 14/144 del diritto di proprietà, ***** codice fiscale ***** per la quota di 20/144 del diritto di proprietà, ***** codice fiscale ***** per la quota di 10/144 del diritto di proprietà, ***** nato a ***** (SS) i [REDACTED] codice fiscale ***** per la quota di 14/144 del diritto di proprietà, ***** codice fiscale ***** per la quota di 7/144 del diritto di proprietà, ***** codice fiscale ***** per la quota di 14/144 del diritto di proprietà, ***** codice fiscale ***** per la quota di 7/144 del diritto di proprietà, ***** codice fiscale ***** per la quota di 10/144 del diritto di proprietà, ***** codice fiscale ***** per la quota di 20/144 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

In ordine all'ulteriori provenienze, si rilevano le seguenti formalità:

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA, trascritta ai nn.10919/8502 in data 26 giugno 2025, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bilardi Maria di Alghero (SS) del 10 giugno 2011 numero di repertorio 46131/8502, a favore ***** [redacted] codice fiscale ***** per la quota di 6/144 del diritto di proprietà, ***** [redacted] [redacted] codice fiscale ***** , per la quota di 6/144 del diritto di proprietà, contro ***** [redacted] [redacted]

deceduto addì 13 maggio 2009, codice fiscale ***** , per la quota di 12/144 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.9142/5649 in data 04 giugno 2010, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro Dpca Ut Cagliari 1 (CA) del 10 marzo 2010, numero di repertorio 319/9990/10, contro l'eredità di ***** [redacted] ***** [redacted] **deceduto addì** [redacted] codice fiscale ***** , devolutasi in favore di ***** [redacted] [redacted] codice fiscale ***** e ***** [redacted] [redacted] codice fiscale ***** , avente ad oggetto immobili non di relazione.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.10920/8503 in data 26 giugno 2025, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bilardi Maria di Alghero (SS) del 24 febbraio 2012 numero di repertorio 47044/23927, a favore ***** [redacted] codice fiscale ***** , per la quota di 6/144 del diritto di proprietà, ***** [redacted] [redacted] codice fiscale ***** , per la quota di 6/144 del diritto di proprietà, contro ***** [redacted] [redacted] codice fiscale ***** , per la quota di 12/144 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.16248/11543 in data 03 settembre 2008, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del

Registro di Padova (PD) del 09 maggio 2007, numero di repertorio 724/9/7
contro l'eredità di *****

***** codice fiscale ***** , per la
quota di 1/12 del diritto di proprietà, devolutasi in favore di *****

***** codice fiscale ***** , per
la quota di 1/24 del diritto di proprietà e *****

***** codice fiscale ***** , per la quota di
1/24 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'originaria
consistenza degli immobili di relazione.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.11733/9157 in data 9
luglio 2025, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bilardi Maria di
Alghero (SS) del 24 febbraio 2012 numero di repertorio 47044/23927, a
favore ***** codice
fiscale ***** , per la quota di 6/144 del diritto di proprietà, *****

***** codice
fiscale ***** , per la quota di 6/144 del diritto di proprietà, *****

***** codice fiscale ***** ,
per la quota di 6/144 del diritto di proprietà, ***** *****

***** codice fiscale ***** , per la quota di
18/144 del diritto di proprietà, ***** *****

***** codice fiscale ***** , per la quota di
6/144 del diritto di proprietà, ***** *****

***** per la quota di 18/144 del diritto di proprietà, ***** *****

***** codice fiscale
***** , per la quota di 6/144 del diritto di proprietà, contro *****

***** codice fiscale ***** , per la quota di 66/144 del diritto di proprietà,
avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Nel quadro D si precisa, tra l'altro, che si procede alla trascrizione di
accettazione di eredità, ad integrazione di quella già trascritta il 30.06.2025
ai nn.11082/8631, a favore dei Sigg.ri ***** *****

e *****

***** in rappresentazione di *****
il quale decedeva senza
compiere atti dispositivi che comportassero l'accettazione dell'eredità di
Sanna Rita.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.10951/7416 in
data 01 ottobre 1994, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del
Registro di Anzio (RM) del 03 marzo 1994, numero di repertorio 79/66, contro
l'eredità di ***** deceduto

***** codice fiscale ***** , devolutasi, in virtù di
testamento, a favore di *****
***** , codice fiscale ***** , *****

***** codice fiscale ***** ,
***** codice fiscale *****
***** , *****
codice fiscale ***** , *****

***** codice fiscale *****
***** *****
***** codice fiscale ***** *****

***** codice fiscale ***** , avente ad oggetto
immobili non di relazione.

VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO, trascritto ai nn. 9766/6602 in data
29 luglio 1993, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Porqueddu
Gaetano di Sassari (SS) del 23 giugno 1993, numero di repertorio 38229,
contro ***** deceduto

***** codice fiscale ***** , a favore di *****
***** codice fiscale ***** ,

***** codice fiscale ***** , *****
***** , codice fiscale ***** , *****
***** (SS) il ***** codice fiscale ***** *****
***** codice

ASTE GIUDIZIARIE

██████████ codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, ██████████
██████████ codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, ██████████
██████████ codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, ██████████
██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'originaria consistenza degli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (integrativa), trascritta ai nn.3765/2483 in data 14 marzo 2011, a seguito di atto pubblico amministrativo per Agenzia Delle Entrate di Sassari (SS) del 10 dicembre 2010, numero di repertorio 2418/9990, contro l'eredità di ██████████
██████████ codice fiscale ██████████, per la quota di 6/24 del diritto di proprietà, devolutasi in favore di ██████████
██████████ codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, ██████████
19**, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, ██████████
██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, ██████████ codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, ██████████
██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, ██████████
██████████ codice fiscale ██████████, per la quota di 1/24 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'originaria consistenza degli immobili di relazione.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.11082/8631 in data 30 giugno 2025, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Bilardi Maria di Alghero (SS) del 24 febbraio 2012 numero di repertorio 47044/23927, a favore ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di 12/144 del diritto di proprietà, ██████████
██████████ codice fiscale ██████████

ASTE GIUDIZIARIE
*****, per la quota di 12/144 del diritto di proprietà, contro *****

codice fiscale ***** , per la quota di 24/144 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.10011/8030 in data 19 novembre 1980, a seguito di atto pubblico amministrativo per Ufficio del Registro di Sassari (SS) del 05 febbraio 1979, numero di repertorio 72/830, contro l'eredità di *****

devolutasi, per testamento pubblico per Notaio Falchi del 25 febbraio 1975 registrato il 23 ottobre 1978 n. 11453, a favore, tra l'altro, dei fratelli *****

***** e delle nipoti *****

***** (SS) il *****

ottobre 19**, avente ad oggetto, tra l'altro, l'originaria consistenza degli immobili di relazione.

Il sottoscritto dott. **NOTAIO NICCOLO' TIECCO**

CERTIFICA

CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RISULTANO GRAVATI DALLE SEGUENTI FORMALITA':

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.19531/15589 in data 27 novembre 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte Appello Di Cagliari Sez. Dist. Sassari del 17 ottobre 2024, numero di repertorio 3233, a favore di EVOLVE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05156080268, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ***** nato a ***** ***** (SS) ***** codice fiscale ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

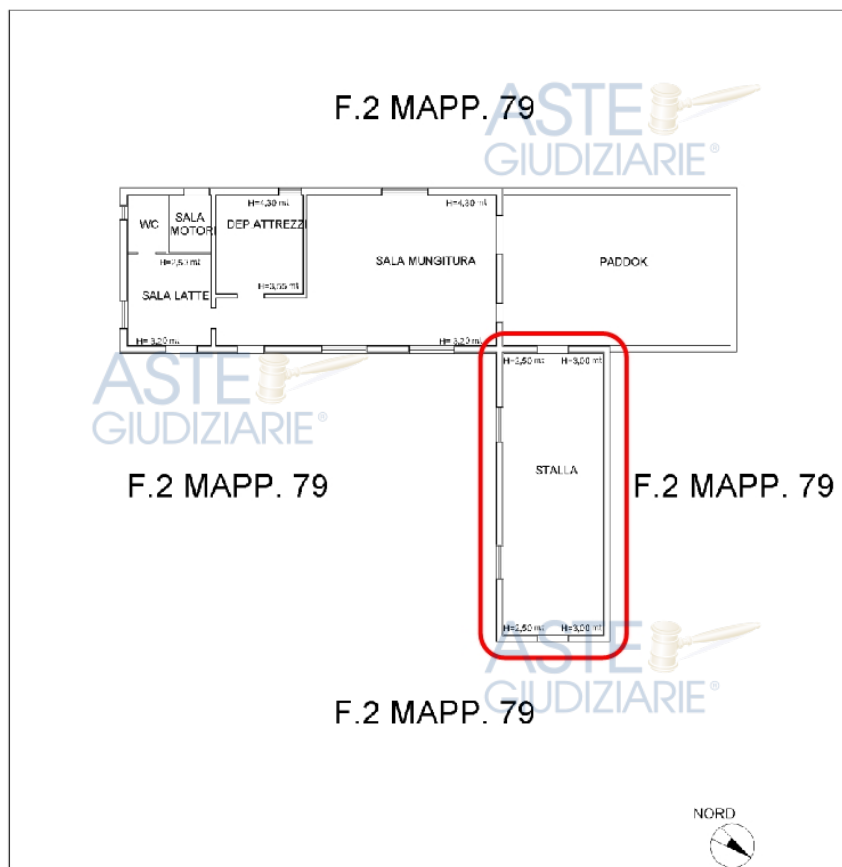
Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione della particella pignorata.

Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che la particella 80 sub.0, a destinazione D/10, è composta da piano terra, ad uso fabbricato annesso al fondo, mentre il lotto identificato con il mappale 79, è il terreno³ circostante, di pertinenza, al servizio dell'attività zootecnica.

³ Visualizzato nell'immagine "2" precedentemente allegata

Di seguito si visualizza il layout estrapolato dalla planimetria catastale:

IMMAGINE 3



QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO

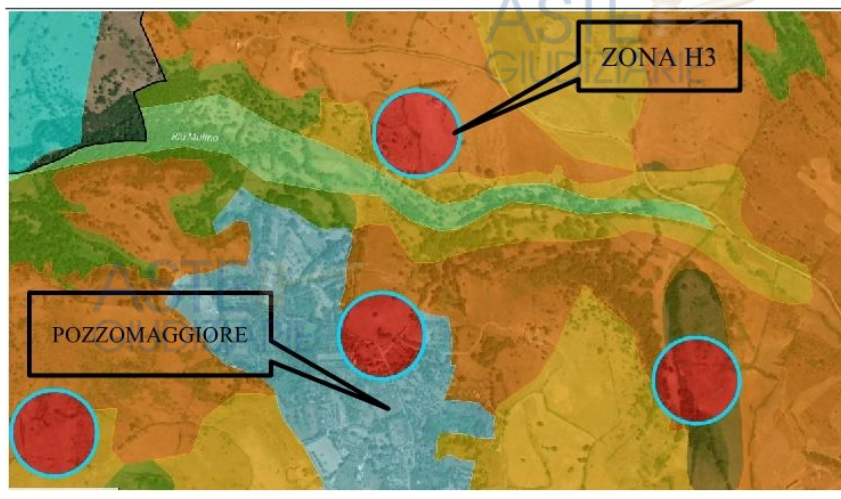
Dall'esame delle norme di attuazione, del vigente piano regolatore, del Comune di Pozzomaggiore, il sito oggetto dell'intervento, è ricompreso nella zona omogenea "H3"/Sottozona di salvaguardia archeologica e monumentale (colore rosso) illustrato nello stralcio della Carta dello Strumento Urbanistico Vigente.

Si tratta delle parti di territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico,

paesaggistico o di particolare interesse. L'utilizzazione urbanistica dell'immobile pignorato, è quella zootecnica, conforme a quanto previsto nel titolo abilitativo conseguito.

Si inserisce di seguito lo stralcio di piano urbanistico vigente:

IMMAGINE 4



QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

E' stato effettuato dallo scrivente, l'accesso agli atti progettuali ed amministrativi, presso il comune in epigrafe, con istanza prot. 0007929 del 20/10/2025. L'immobile, risulta, prettamente a destinazione zootecnica, quale sala mungitura, e si evincono i seguenti provvedimenti abilitativi:

- 1) Domanda di concessione edilizia, prot. 6360 del 30 novembre 1994, relativa alla richiesta, di realizzazione di un vano appoggio-fienile in agro loc. Tre Coronas, presentata a nome di ***** nato a ***** da erigersi nel mappale **19**;
- 2) Concessione Edificatoria n° 28/97 del 29/07/97, vista la domanda presentata da ***** in data 22/01/97, prot.561, e progetto a firma del Geom. ***** per la realizzazione di sala mungitura, ed opere complementari, da erigersi nel foglio 2 mappali **39 e 20**. Come meglio evidenziato nel grafico di progetto, il sito originario di dette opere, era il mappale 39, ma successivamente, la Regione, con

- A. La posizione del bene pignorato, è corrispondente a quanto rappresentato nella mappa⁴ catastale, ossia insito nel mappale "19", dove è stato costruito, a distanza di circa 25 ml dal sito originario di progetto, quale lotto "20", come riscontrabile dall'estratto dell'accesso atti, parte integrante della presente perizia ;
- B. Locale adiacente il paddock, identificato nella planimetria catastale quale "stalla"(contornata di colore rosso), non risulta afferente a nessuna delle C.E. richiamate in precedenza, e desunte a seguito di accesso atti al comune. Tuttavia, risulta la domanda di concessione edilizia, prot. 6360 del 30 novembre 1994, evidenziata nel punto "1" precedente, inerente la realizzazione di locale appoggio - fienile, progettato nel mappale 19: non si evince la relativa concessione;
- C. Effettiva destinazione d'uso, della sala principale, per la mungitura, con annessa fossa, attualmente rimossa(chiusa);
- D. Seconda porta per accesso al paddock, non esistente.

In riferimento alla Lettera "A", tale incongruenza, può essere sanata in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ai sensi della L.R. n° 8/2015, ed **accertamento di conformità**. Si riscontrano conformi i volumi edificati, in riferimento alla sala mungitura di cui alla concessione edilizia in variante, eccetto il locale fienile-stalla, di cui al punto "B". Gli oneri, per rendere conforme l'immobile, non che le spese tecniche necessarie, verranno dedotte dal valore del bene.

In riferimento alla Lettera "B", si ritiene, che tale volumetria, in assenza di titolo edilizio non possa essere sanata: quindi, si dovrà provvedere, all'eliminazione del volume non assentito, eliminando la copertura, e trasformando il vano, in un ulteriore paddock per il bestiame allevato. Attualmente, l'ingombro del menzionato vano, è pari a mq 65,00, generati dalla lunghezza di ml 13,00, ed una larghezza di ml 5,00.

In riferimento alla Lettera "C" e "D": la differente destinazione d'uso, nonché la porta, potranno essere regolarizzate, mediante procedura, unitamente alla lettera "A".

⁴ Visualizzato nell'immagine "2" precedentemente allegata

QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

L'immobile, vista la sua destinazione d'uso, quale categoria catastale D/10 (agricolo), sprovvisto di impianto termico, è esente dall'obbligo, di cui all'art.3 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) dalla redazione dell'A.P.E..

QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.

L'immobile pignorato, è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 2 mappale 80, del Comune di Pozzomaggiore, mentre il terreno circostante, è identificato al N.C.T. con la particella 79 di mq 7.442,00, siti in località Pisaneddu, come meglio evidenziato nelle tabelle 1 e 2.

IMMOBILE 1: Il fabbricato in oggetto, evidenziato nel grafico di progetto, nonché nella planimetria catastale, è al servizio diretto dell'attività di allevamento ovini, e del fondo agricolo circostante.

Esso, è stato realizzato, mediante muratura portante in blocchi di cls, intonacati su entrambe le superfici interna ed esterna, copertura realizzata in travi principali e arcarecci in acciaio zincato, e interposte lamiere coibentate. La pavimentazione interna, è costituita, da mattonelle in ceramica, così come riscontrabile dalla documentazione fotografica allagata.



IMMAGINE 8

◀vista
edificio
Ingresso
Principale



IMMAGINE 9

◀ piazzale
d'ingresso

La successiva immagine, è relativa al paddock:



IMMAGINE 10

◀ paddock

La geometria, le dimensioni, e la superficie utile degli ambienti dell'unità edilizia, sono evidenziate nei grafici di progetto, precedentemente allegati nella presente relazione di perizia. La superficie autorizzata, è pari a mq 119,00 ed il volume previsto in variante è di 440,30 mc, così come riscontrato.

Le superfici accessorie, al vano principale, a destinazione d'uso sala mungitura, sono il paddock previsto in progetto, e la stalla, che dovrà essere trasformata anch'essa in paddock2.

Il cortile(paddock) in progetto, ha accesso dalla sala mungitura, e garantisce la continuità con il terreno circostante e la stalla(paddock2) mediante cancello metallico.

La consistenza (superficie commerciale) da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale lorda del locale rurale in esame, sommata a quella ragguagliata dei due accessori, mediante coefficiente di riduzione; per i due paddock, si utilizzerà un coefficiente di riduzione pari al 80%, .

Il paddock, di cui alla C.E. 42/01, ha una superficie lorda pari a mq 66,50, mentre, il secondo pari a mq 65,00, per un totale di S= 131,50 mq

La superficie ottenuta pari a 131,50 mq, sarà ridotta e raggugliata con coefficiente pari -80%, per essere considerata superficie convenzionale da utilizzare per la stima.

Quindi, Sc=131,50(1-0.80)=**26,30 mq**

La superficie convenzionale totale sarà

Sct=119,00+26,30=145,30 mq

Caratteristiche di finitura:

Nell'immobile in oggetto, non si evidenzia una recente ristrutturazione, e si riscontra le vetustà, risalente all'epoca realizzativa dello stabile, ad eccezione delle modifiche effettuate nella zona sala mungitura, dove si ravvisa la nuova pavimentazione, nella zona centrale dove originariamente, era insita la fossa .

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile è mediocre, così come le parti esterne dell'edificio: esso, necessiterebbe di manutenzione straordinaria agli intonaci, tinteggiature, servizio igienico, ma in linea con la destinazione rurale e zootecnica predeterminata.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità sono:

1. intonaci esterni: sono del tipo "a civile" realizzati con malta cementizia; facciata principale tinteggiata di color bianco(cfr. foto 9,10);
2. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile", in discreto stato manutentivo tinteggiati con idropittura bianca(cfr. foto 14, 15 e 16);
3. serramenti esterni costituiti da portoni e finestre metalliche di colore noce con vetro singolo, risalenti all'epoca costruttiva (cfr. foto,11,12, 13 e etc.);
4. Porte interne bagno e sgombero, con anta a battente, in pvc bianco;
5. pavimentazione interna fabbricato, realizzata in gres ceramico scuro, posata in ortogonale rispetto alle murature come da immagini;
6. rivestimento del bagni in gres bianco, come da foto;

7. nell'immobile non è presente un impianto di riscaldamento, o climatizzazione;
8. è presente un camino;
9. copertura, già descritta in precedenza;
10. paddock realizzato in muratura di blocchi in cls intonacato, e pavimentazione in battuto di cls;
11. cortile in terra battuta.
12. Cancellone di ingresso alla proprietà in metallo.



FOTO 11

Prospetto
su ingresso
principale

◀ Ingresso



FOTO 12

Stalla



FOTO 13

Sala
principale-
ex - sala
mungitura

<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>Privacy</p>	<p>FOTO 14</p> <p>sala</p>
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>Privacy</p>	<p>FOTO 15</p>
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>Privacy</p>	<p>FOTO 16</p>
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>Privacy</p>	<p>FOTO 17</p> <p>Sala Latte</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

Privacy

Dep.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 19

Privacy

◀ Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

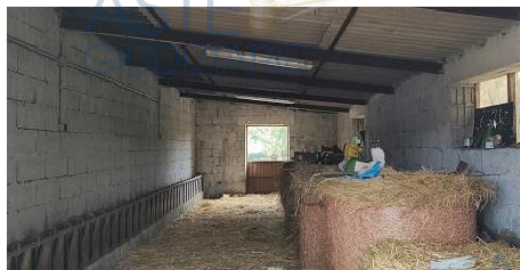


FOTO 21

◀ vano
stalla

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: LEPEDDA MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2677bb

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE 2:

Terreno agricolo, pignorato, identificato come segue:

Tabella 2

Catasto Terrenii (NCT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	R.D. euro	R.A. euro
2	79	-	Seminativo	3°	7442	11,53	11,53

E' un appezzamento di terreno, presso che pianeggiante, di qualità effettiva pascolo, con la presenza di alcuni alberi ad alto fusto, e piante di oleandro, definito geometricamente nella mappa estrapolata dal N.C.T., ed evidenziata quale "immagine 2". Risulta recintato, in muratura a secco e rete metallica.



FOTO 22

◀ terreno



FOTO 23

Strada
ingresso-
accesso



FOTO 24

Recinzione
ovini



QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.

Considerato che, entrambi gli immobili, sono funzionali all'attività enunciata, si ravvisa la formazione di lotto di vendita unico. Infatti, il sito, la conformazione del lotto, e l'accesso del fabbricato non permettono, una semplice suddivisione in due o più lotti funzionali.

QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE

Gli immobili, sono pignorati entrambi per intero.

QUESITO N.16 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO

In fase di sopralluogo, è stato accertato, che l'immobile principale e le pertinenze, sono occupate ed utilizzate dell'esecutato, nell'ambito dell'attività zootecnica, di allevamento di ovini.

QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATT LOCAZIONE

Entrambi gli immobili, non risultano locati.

QUESITO N.18 I VINCOLI

Come evidenziato al punto "10" della presente, il sito dell'immobile è ricompreso parzialmente nella zona omogenea "H3" del piano regolatore, del Comune di Pozzomaggiore; H3"/Sottozona di salvaguardia archeologica e monumentale.

Parte del lotto, è ricompreso nell'agro, identificato col colore marrone chiaro, nell'immagine "4".

QUESITO N.11 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Poiché si analizza e stima, un bene produttivo, si deve partire dal presupposto che il valore dello stesso, a destinazione agricola/zootecnica, è legato alla capacità del medesimo di produrre reddito. Siccome, trattasi di piccola attività, unipersonale, in mancanza di documentazione fiscale, bilanci economici, sarebbe necessario fare delle valutazioni teoriche sulla potenzialità redditizia; quindi alla luce di quanto asseverato, lo scrivente c.t.u., ritiene sia maggiormente veritiera, ed esatta, la determinazione del valore, adoperando il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area agricola interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, anche nei paesi limitrofi, dai quali è stata individuata per quest'area, una quotazione media pari a:

IMMOBILE 1-Fabbricato ad uso zootecnico

- **1.000,00 €** al metro quadrato per le aziende zootecniche simili- valore per immobile in discreto stato conservativo stessa, epoca realizzativa .
- Tipologia edilizia -fabbricato agricolo - fabbricato appoggio fondo.

IMMOBILE 2-Terreno circostante-Pascolo

➤ **3,00 €** al metro quadrato

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Si significa, che l'immobile(fabbricato) oggetto di procedura, è di tipologia agricola .

Altresì, come evidenziato, lo stato manutentivo del fabbricato è mediocre e necessita di una manutenzione straordinaria, quindi si applicherà una decurtazione pari al **-5%** del valore base.

Come già illustrato nel capitolo n° 11 al punto Regolarità Edilizia - l'immobile oggetto di stima, non è conforme: tale difformità, può essere sanata in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ai sensi della L.R. n° 8/2015 ed **accertamento di conformità**. Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene, comprensive dei versamenti di oblazione sono stati determinati dallo scrivente, e raggugliati in decurtazione percentuale sul valore base a metro quadro: altresì, la regolarizzazione catastale(di cui al quesito "7") in variazione(Docfa). Le spese di cui sopra, sono stimate nel **-5%** del valore unitario.

In riferimento alla Lettera "B", del "Capitolo 11", sono stati stimati i lavori necessari alla trasformazione edilizia, della stalla/fienile in paddock, e determinata la decurtazione percentuale di valore/mq pari al **-10%** .

Scaturisce quindi, la percentuale totale della decurtazione, pari al **-20%.**

La determinazione del valore di mercato del bene, è stata altresì raffrontata con le quotazioni del mercato immobiliare, presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando congruo il valore stimato dallo scrivente.

Quindi, il valore unitario sarà determinato in 1.000,00 euro al mq - (1-0,20),

$Vu=1.000,00 \times (1-0,20)=800,00$ euro mq

Immobile 1 Cat. D/10:

La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 145,30

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

$$Va = 800,00 \text{ €} \times \text{mq. } 145,30 = \text{€ } 116.240,00,00 \text{ euro}$$

IMMOBILE 1 - FABBRICATO: Valore Immobile(cifra tonda) = = **116.240,00 euro**

Immobile 2 Terreno:

Superficie lotto pari a mq 7.442

$$Va = 3,00 \text{ €} \times \text{mq. } 7.442 = \text{€ } 23.226,00 \text{ euro}$$

IMMOBILE 2 - TERRENO: Valore Immobile(cifra tonda) = = **23.226,00 euro**

Lotto Unico - Esecuzione immobiliare RGE 134/2024

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Fabbricato Appoggio al fondo-mappale 80	145,30 mq	800,00 €/mq	€ 116.240,00	100,00%	€ 116.240,00
Rif. 2 - Terreno-mappale 79	7.442 mq	3,00 €/mq	€ 23.226,00	100,00%	€ 23.226,00
Totale lotto (cifra tonda):					€ 139.466,00

Dalla determinazione, il valore di mercato del lotto unico, è stimato in euro 139.466,00, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero dei beni**, di proprietà di ***** nato a *****

C.F. ***** pari a

€uro **139.466,00**

(diconsi cento trentanove mila quattro cento sessanta sei/00)

Sassari li 25/01/2026

llc.t.u.

Marco Lepedda

geom. Marco Lepedda