



TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Ing. Salvatore Cadeddu, nell'Esecuzione Immobiliare **184/2019 del R.G.E.**

Tribunale di Sassari (SS)

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®
contro



ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 20.02.2025, il sottoscritto **Ing. Salvatore Cadeddu**, con studio in Sassari (SS), veniva nominato in sostituzione CTU per la seguente integrazione peritale: "per precisare a) la stima dei costi necessari per gli accertamenti in conformità per i beni n. 6 (lotto 1) e n. 17 (lotto 4), con precisazione dell'eventuale deprezzamento sul prezzo base e/o opportunità di regolarizzazione antecedente alla vendita".

All'udienza del 10/04/2025 veniva chiarito che il bene di cui si chiede l'integrazione è quello di cui al bene n. 12 e non quello n. 17 ai fini della regolarità urbanistica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Putifigari (SS) - Loc. Su Fenuju-Seddonai, Putifigari SS **Fg.19 P.171-172**
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Villanova Monteleone (SS) - Loc. Sorelluna, Villanova Moneleone SS **Fg.31 P.22**

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PUTIFIGARI (SS) - LOC. SU FENUJU-SEDDONAI, PUTIFIGARI SS FG.19 P.171-172

Fabbricati agricoli distinti al NCT di PUTIFIGARI (SS) al Fg.19 Part.Ila 171 e part.Ila 172, mentre al NCEU al Fg 19 Part.Ila 171 graffata alla 172, destinazione d'uso funzionale alla gestione e conduzione agricola, accesso tramite la SP 12, per poi percorrere una viabilità interpoderele posta su

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA MONTELEONE (SS) -
LOC. SORELLUNA, VILLANOVA MONELEONE SS FG.31 P.22**

Terreno agricolo distinto al NCT di VILLANOVA MONTELEONE(SS) al Fg.31 P.22, destinazione d'uso principale "pascolo parzialmente arborato", terreno intercluso, nessun accesso da viabilità pubblica, presenza di Fabbricato Rurale NON censito al catasto ed altresì rudere di fabbricato.

**BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PUTIFIGARI (SS) - LOC. SU
FENUJU-SEDDONAI, PUTIFIGARI SS FG.19 P.171-172**

A seguito di richiesta accesso atti amministrativi, presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Putifigari(SS), sono emersi i seguenti fascicoli documentali:

1) Pratica edilizia n. 1/78 per la "realizzazione di un fienile e 4 box in loc. Seddonai". All. D1 della CTU del Dott. Arrica.

Tale pratica non è stata perfezionata, non esiste quindi la relativa Concessione o Licenza Edilizia ed è pertanto decaduta.

2) Concessione Edilizia n. 11/1986 per "piano organico di trasformazione della azienda denominata [REDACTED] in agro di Putifigari". Vedasi All. A alla presente relazione.

Il progetto prevedeva la realizzazione di diversi corpi di fabbrica:
a) un edificio a base rettangola da destinare a stalla. Il fabbricato doveva erigersi in adiacenza a un fabbricato esistente destinato a ricovero attrezzi e stalla.
b) Un edificio a base rettangolare da destinare a ricovero macchine e deposito paglia.
c) Un edificio a base rettangolare da destinare a porcilaia.

Firmato Da: CADEOUL SALVATORE Emissario Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE DA: Serial#: 291331



d) Una vasca di conservazione liquami.

3) Concessione Edilizia n.10/1992 per la "realizzazione di una tettoia e di un fienile in loc. Seddonai". All. D1 della CTU del Dott. Arrica.

Il progetto prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica a base rettangolare da destinare in parte a fienile e in parte a tettoia.

4) Licenza di Abitabilità e Usabilità n. di protocollo 2109/1994 per fienile, stalla, ricovero macchine autorizzati con Concessione Edilizia n. 11/1986.
All. B alla presente relazione

Dalla verifica della documentazione esaminata e dal confronto con lo stato di fatto è emerso quanto segue:

In riferimento allo stato attuale di cui all'**All. D** alla presente relazione, il fabbricato A e il fabbricato B risultano in parte difformi dal progetto approvato e/o realizzati in posizione diversa da quella prevista in progetto. Il fabbricato C risulta essere stato realizzato in difformità dal progetto.

Per regolarizzare la situazione dei fabbricati A, B e C sarà necessaria la presentazione di una pratica di Accertamento di conformità edilizia. Il costo delle spese tecniche per la presentazione della pratica, unitamente alla sanzione amministrativa può essere quantificata in **5.500,00 € (cinquemilacinquecento,00 €)**.

Si precisa che la presentazione della presente pratica edilizia **è riservata** a soggetti che rispondono alla qualifica di imprenditore agricolo ovvero esercitano attività agricola, in ragione della specifica destinazione d'uso dei fabbricati cui si riferisce l'intervento, così come previsto dalla normativa vigente in materia edilizio-urbanistica.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA MONTELEONE (SS) - LOC. SORELLUNA, VILLANOVA MONELEONE SS FG.31 P.22

A seguito di richiesta accesso atti amministrativi, presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Villanova Monteleone (SS), risulta che non sono presenti pratiche riguardanti i fabbricati oggetto di perizia.

Da un'indagine condotta sul sito geoportalesardegna.it è emerso che nel rilievo fotografico del 1968 il piccolo rudere era già presente. Pertanto si può ipotizzare che tale immobile sia stato costruito prima del 1967. Vedi [All. C](#)

Il fabbricato rurale di più recente costruzione è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo.

Per regolarizzare la situazione di tale fabbricato sarà necessaria la presentazione di una pratica di Accertamento di conformità edilizia. Il costo delle spese tecniche per la presentazione della pratica, unitamente alla sanzione amministrativa può essere quantificata in **4.500,00 € (quattromilacinquecento,00 €)**.

Si precisa che la presentazione della presente pratica edilizia **è riservata** a soggetti che rispondono alla qualifica di imprenditore agricolo ovvero esercitano attività agricola, in ragione della specifica destinazione d'uso dei fabbricati cui si riferisce l'intervento, così come previsto dalla normativa vigente in materia edilizio-urbanistica.

Sassari li 13/10/2025

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Cadeddu