

STUDIO TECNICO  
Dott.ssa Luisa Merella  
Via Giuseppe Manno 27- 07100 – Sassari  
Tel.: 368-7141212  
Mail: merella.luisa@hotmail.it - luisa.merella@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



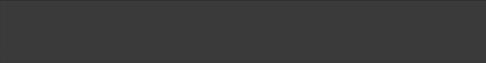
TRIBUNALE DI SASSARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento: 11/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco De Giorgi

Promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede legale in Roma (RM) via Vittorio Veneto num. 119, 00187, giusto atto di conferimento dott. Mario Liguori. Notaio in Roma, in persona del suo legale rappresentante protempore per la carica, domiciliato presso la Sede ed elettivamente in Sassari alla via Enrico Costa num. 50 presso e nello Studio degli Avv.li Francesca Pes e Fernando Pes che lo rappresentano.

Contro: 

CTU: Dott.ssa Luisa Merella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Dott.ssa Merella Luisa, iscritta all'albo del collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n°1470, con studio in Sassari, in via Mannu num. 27, in data 2 ottobre 2019 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" (cfr. allegato I).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### PREMESSA

Dall'esame degli atti in causa si evince che oggetto della vertenza è l'esecuzione immobiliare num. 11/2017 promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede legale in Roma (RM) via Vittorio Veneto num. 119, 00187, giusto atto di conferimento dott. Mario Liguori, Notaio in Roma, in persona del suo legale rappresentante protempore per la carica, domiciliato presso la Sede ed elettivamente in Sassari alla via Enrico Costa num. 50 presso e nello Studio degli Avv.ti Francesca Pes e Fernando Pes che lo rappresentano, nei confronti dei sig.ri [REDACTED] e domiciliato presso Reg. La Corte, via Fausto Coppi num. 100, e [REDACTED] residente in Sassari, Reg. La Corte, Str. Vicinale Monte Forte e ivi domiciliato, titolari della società [REDACTED]

A pignoramento immobiliare risultano sottoposti i seguenti beni immobiliari, come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data 28/12/2016, e munito di Formula Esecutiva e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 07/03/2017 al num. 2979 di Registro Generale e al num. 2244 di Registro Particolare, a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede legale in Roma (RM) via Vittorio Veneto num. 119, 00187, contro sig.ri [REDACTED]



domiciliato presso Reg. La Corte, via Fausto Coppi num. 100, e Tolu Gian Pietro, nato a Sassari (SS) il 06/09/1978 e residente in Sassari, Reg. La Corte, Str. Vicinale Monte Forte num. 3 e ivi domiciliato. titolari della società Azienda Agricola Fr.lli Tolu Francesco e Gian Pietro - Società Semplice.

Stima dei lotti ed esattamente:

**Lotto A** - Abitazione di tipo residenziale, sita in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte (Non registrata su Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari) su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 152 (Lotto M).

**Lotto B** - Abitazione di tipo residenziale, sita in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte (Non registrata su Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari) su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 151 (Lotto L).

**Lotto C** - Fabbricato di tipo rurale (locale mungitura, ovile e paddock), sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 194, Sup. Cat. 641 mq, (immobile di per sé non oggetto di pignoramento ma insistente su particella interessata da esecuzione) su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 163 (Lotto Q).

**Lotto D** - Fabbricato diruto (vascone raccolta acque e fossa biologica), sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 195, Sup. Cat. 40 mq, (immobile di per sé non oggetto di pignoramento ma insistente su particella interessata da esecuzione) su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 163 (Lotto Q).

**Lotto E** - Fabbricato rurale (ovile), sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 196, Sup. Cat. 87 mq, su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 166

(Lotto R).

**Lotto F** - Fabbricato diruto (porcilaia), sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte (Non registrata su Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari) su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 172 (Lotto T).

**Lotto G** - Terreno sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 14, Classe pascolo/arboreo con Sup. ha 1-are 34-ca 72, Reddito Dominicale 13,92 Euro, Reddito Agrario 13,92 Euro. Classe pascolo con Sup. ha 1-are 26-ca 59, Reddito Dominicale 13,08 Euro, Reddito Agrario 13,08 Euro.

**Lotto H** - Terreno sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 20, Classe pascolo con Sup. are 80-ca 00, Reddito Dominicale 2,07 Euro, Reddito Agrario 0,83 Euro.

**Lotto I** - Terreno sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 25, Classe incolto/produttivo con Sup. are 32-ca 00, Reddito Dominicale 0,50 Euro, Reddito Agrario 0,33 Euro.

**Lotto L** - Terreno sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 151, Classe seminativo con Sup. ha 1-are 49-ca 48, Reddito Dominicale 46,32 Euro, Reddito Agrario 30,88 Euro, Classe pascolo con Sup. are 62-ca 85, Reddito Dominicale 1,62 Euro, Reddito Agrario 0,65 Euro.

**Lotto M** - Terreno sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 152, Classe seminativo con Sup. ha 1-are 89-ca 36, Reddito Dominicale 58,68 Euro, Reddito Agrario 39,12 Euro, Classe pascolo con Sup. are 22-ca 97, Reddito Dominicale 0,59 Euro, Reddito Agrario 0,24 Euro.

**Lotto N** - Terreno sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 158, Classe seminativo con Sup. ha 5-are 83-ca 09, Reddito Dominicale 180,68 Euro, Reddito Agrario 120,46 Euro, Classe pascolo



con Sup. ha 5-are 83-ca 36, Reddito Dominicale 15.06 Euro, Reddito Agrario 6,03 Euro. (Presente sorgente naturale al confine con Particella 160 (Lotto O) per approvvigionamento deposito acqua da 10 mila litri sito nel Lotto Q che alimenta, con condotte a vista, terreni e strutture) (cerchio arancione in planimetria)

**Lotto O - Terreno** sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 160, Classe seminativo con Sup. ha 1-are 00-ca 47, Reddito Dominicale 31,13 Euro, Reddito Agrario 20,76 Euro, Classe pascolo con Sup. ha 15-are 37-ca 16, Reddito Dominicale 39,69 Euro, Reddito Agrario 15.88 Euro. (Presente sorgente naturale al confine con Particella 158 (Lotto N) per approvvigionamento deposito acqua da 10 mila litri sito nel Lotto Q che alimenta, con condotte a vista, terreni e strutture) (cerchio arancione in planimetria)

**Lotto P - Terreno** sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 162, Classe seminativo con Sup. ha 4-are 59-ca 78, Reddito Dominicale 142,47 Euro, Reddito Agrario 94,98 Euro, Classe pascolo con Sup. are 16-ca 52, Reddito Dominicale 1,28 Euro, Reddito Agrario 0,85 Euro.

**Lotto Q - Terreno** sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 163, Classe seminativo con Sup. ha 11-are 27-ca 43, Reddito Dominicale 349,36 Euro, Reddito Agrario 232,91 Euro, Classe pascolo con Sup. ha 1-are 25-ca 92, Reddito Dominicale 3,25 Euro, Reddito Agrario 1,30 Euro. (Presente deposito acqua da 10 mila litri con approvvigionamento da sorgente naturale al confine coi Lotti 158 e 160 e che alimenta, con condotte a vista, terreni e strutture).

**Lotto R - Terreno** sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 166, Classe seminativo con Sup. ha 1-are 12-ca 88, Reddito Dominicale 34,98 Euro, Reddito Agrario 23,32 Euro.

**Lotto S - Terreno** sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente

su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 169, Classe seminativo con Sup. ha 1-are 57-ca 65, Reddito Dominicale 48,85 Euro, Reddito Agrario 32,57 Euro, Classe pascolo con Sup. are 29-ca 45, Reddito Dominicale 0,76 Euro, Reddito Agrario 0,30 Euro.

Lotto T - Terreno sito in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte, insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 172, Classe seminativo con Sup. are 48-ca 92, Reddito Dominicale 15,16 Euro, Reddito Agrario 10,11 Euro, Classe incolto/produttivo con Sup. are 9-ca 18, Reddito Dominicale 0,14 Euro, Reddito Agrario 0,09 Euro.

Premesso che con atto condizionato del 27/09/2006 ai rogiti della dott.ssa Maria Bilardi, Notaio in Alghero, è stato stipulato un contratto di mutuo tra la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ed i sig.ri

\_\_\_\_\_ sia in proprio, sia in qualità di unici proprietari e titolari della società \_\_\_\_\_ - Società Semplice, con sede in Sassari, mutuatari, e con intervento di \_\_\_\_\_ terzo datore d'ipoteca, la parte mutuataria si è resa inadempiente non avendo eseguito il pagamento di rate di ammortamento scadute e rimaste insolte. In considerazione che la banca ha diritto di esigere il pagamento integrale di ogni somma ad essa dovuta, ai sensi dell'art. 1186 c.c., è stato intimato con avvertimento, che nel termine indicato si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata sugli immobili dell'intera proprietà del sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Gli ingenti ritardi all'attività e lo slittamento dei termini primitivi per il deposito della seguente relazione è dovuto a diverse problematiche, non solo di tipo burocratico (richiesta documentazione cartacea ad integrazione di quella già agli atti), e di tipo sanitario (pandemia Covid19), ma anche di tipo personale dei proprietari degli immobili a causa della sopraggiunta morte nel 2021 del sig. \_\_\_\_\_ terzo datore d'ipoteca e padre dei \_\_\_\_\_

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO  
ASTE GIUDIZIARIE.it



Presa cognizione degli atti di causa mediante lo studio dei fascicoli di parte, decisi di iniziare le prime operazioni peritali in data 30 novembre 2020 per la visione degli immobili siti in Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte di proprietà dei sig.ri

titolari della società

al fine di dare valutazione agli stessi. A causa della complessità dell'incarico sono stati necessari ulteriori sopralluoghi, e specificatamente il 13 luglio 2021, il 20 maggio 2022 e il 24 maggio 2022, in cui è stato completato il rilievo fotografico di ciascun lotto con relativa verifica dello stato dei luoghi in comparazione con la documentazione in mio possesso.

#### QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.º 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta, acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".

#### **Risposta al "QUESITO UNO":**

Le unità immobiliare oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Sassari, Reg. La Corte, Loc. Bainzotto, Str. Vicinale Monte Forte. Gli atti che hanno completato la documentazione degli immobili

interessati nell'atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data 28/12/2016. e munito di Formula Esecutiva e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari in data 07/03/2017 al num. 2979 di Registro Generale e al num. 2244 di Registro Particolare, a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede legale in Roma (RM) via Vittorio Veneto num. 119, 00187, contro sig.ri

[redacted] Str. Dei Due Mari 53A e domiciliato presso Reg. La Corte, via Fausto Coppi num. 100, e [redacted] e residente in Sassari, Reg. La Corte, Str. Vicinale Monte Forte num. 3 e ivi domiciliato, titolari della società [redacted]

[redacted] richiesto dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** con sede legale in Roma (RM) via Vittorio Veneto num. 119, 00187, giusto atto di conferimento dott. Mario Liguori, Notaio in Roma, in persona del suo legale rappresentante protempore per la carica, domiciliato presso la Sede ed elettivamente in Sassari alla via Enrico Costa num. 50 presso e nello Studio degli Avv.ti Francesca Pes e Fernando Pes che lo rappresentano.

Sono stati controllati e inseriti i dati richiesti nella CTU, presente la certificazione ventennale anteriore alla trascrizione del pignoramento (ved. Certificato Notarile e Quadro Sinottico). Ho acquisito le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni con indicazione della loro provenienza ed indicazione dei beni pignorati per intero. È stata sottoposta a pignoramento la quota della proprietà di competenza dei sig.ri [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

titolari della società [redacted] dei beni:

Lotto A: Abitazione di tipo residenziale (ved. All. Fot. A e cerchio viola in planimetria) (immobile



non registrato su Nuovo Catasto Edilizio Urbano di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione)

di proprietà del sig. [REDACTED]



**Lotto B:** Abitazione di tipo residenziale (ved. All. Fot. B e cerchio viola in planimetria) (immobile non registrato su Nuovo Catasto Edilizio Urbano di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione)

di proprietà del sig. [REDACTED]

**Lotto C:** Fabbricato di tipo rurale (locali mungitura, ovile e paddock) (ved. All. Fot. C e cerchio viola in planimetria) (immobile non registrato su Nuovo Catasto Edilizio Urbano di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione)

**Lotto D:** Fabbricato diruto (vascone raccolta acque e fossa biologica + deposito acqua da approvvigionamento sorgente naturale (cerchio arancione in planimetria) che alimenta, con condotte a vista, terreni e strutture) (ved. All. Fot. C e cerchio viola in planimetria) (immobile di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione)

**Lotto E:** Fabbricato rurale (ovile) (ved. All. Fot. D e cerchio viola in planimetria) (immobile di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione)

**Lotto F:** Fabbricato diruto (porcilaia) (ved. All. Fot. E e cerchio viola in planimetria) (immobile non registrato su Nuovo Catasto Edilizio Urbano di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione)

**Lotto G:** Terreno (porz. pascolo/arboreo e porz. pascolo) *pascolo ovini* (cerchio verde in planimetria)

**Lotto H:** Terreno (pascolo) *pascolo ovini* (cerchio verde in planimetria)

**Lotto I:** Terreno (incolto/produttivo) (cerchio verde in planimetria)

**Lotto L:** Terreno (porz. seminativo e porz. pascolo) *coltivazioni di orzo/avena e pascolo ovini* (cerchio verde in planimetria)

**Lotto M:** Terreno (porz. seminativo e porz. pascolo) *coltivazioni di orzo/avena e pascolo ovini*



(cerchio verde in planimetria)

Lotto N: Terreno (porz. seminativo e porz. pascolo) coltivazioni di orzo/avena e pascolo ovini

(cerchio verde in planimetria)

Lotto O: Terreno (porz. seminativo e porz. pascolo) coltivazioni di orzo/avena e pascolo ovini

(cerchio verde in planimetria)

Lotto P: Terreno (porz. seminativo e porz. pascolo) coltivazioni di orzo/avena e pascolo ovini

(cerchio verde in planimetria)

Lotto Q: Terreno (porz. seminativo e porz. pascolo) coltivazioni di orzo/avena e pascolo ovini

(cerchio verde in planimetria)

Lotto R: Terreno (seminativo) coltivazioni di orzo/avena (cerchio in verde su planimetria catastale)

Lotto S: Terreno (porz. seminativo e porz. pascolo) coltivazioni di orzo/avena e pascolo ovini e

suini (cerchio verde in planimetria)

Lotto T: Terreno (porz. seminativo e porz. incolto/produttivo) coltivazioni di orzo/avena (cerchio verde in planimetria)

per la quota di un 1/2 ciascuno.

Premesso:

- che con notifica di pignoramento immobiliare in data 28/12/2016 da Ufficiali Giudiziari di Sassari, trascritto in data 07/03/2017 ai nn. 2979/2244 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. e contro sig.ri [REDACTED]

- che per il recupero dei crediti succitati è intenzione del creditore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede legale in Roma (RM) via Vittorio Veneto num. 119, procedere ad espropriazione immobiliare nei confronti dei debitori i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] Str. Dei Due Mari 53A e domiciliato presso

Reg. La Corte, via Fausto Coppi num. 100, c. [REDACTED]

residente in Sassari, Reg. La Corte, Str. Vicinale Monte Forte num. 3 e ivi domiciliato.

- che parte debitrice risulta proprietaria per intero dell'immobile in oggetto di perizia e specificamente i Lotti A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, per la quota di un 1/2 ciascuno.

### QUESITO DUE - "Descrizione del bene"

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.). Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

### Risposta al "QUESITO DUE":

Tutti i lotti sono ubicati in un fondo denominato "Bainzotto", nella frazione del comune di Sassari di Monte Forte, situata nel territorio della Nurra, sub-regione storica della Sardegna nord occidentale, ad una altezza di m 108 s.l.m. Il monte è il punto più alto della Nurra, dove da giugno ad ottobre è presente una postazione di vedetta dell'apparato antincendio regionale dalla quale è possibile controllare una porzione di territorio di notevole vastità che spazia dal golfo dell'Asinara alla piana di Alghero, sino alle alture di Semmori ed Osilo. Il nome deriva dall'antico Castello di Monteforte, sulla cima della montagna, di cui sono rimaste solo tracce delle fondamenta. Il fondo si trova ad 1.50

km da "La Corte", altra frazione del Comune di Sassari dove l'economia si basa prevalentemente sul settore agricolo, ad una altezza di m 89,00 s.l.m. con abbondante presenza di verde, a mio avviso di discreto pregio urbanistico e organizzata con gran parte dei servizi, come ad esempio due distributori di carburante di compagnia [redacted] no a km 6,00 e uno a km 10,00 in reg. Campanedda), l'ufficio dell'Amministrazione Comunale, i market, le officine meccaniche, i bar, i centri sportivi, le mercerie o i negozi di elettrodomestici con relativa assistenza, tutti siti in un raggio di m 200 dal centro di La Corte e poco più di 1 km dai fondi oggetti di perizia. Situati lungo la strada che congiunge Sassari e l'Argentiera, la SP18, ad una distanza rispettivamente di 28,60 km e 26 minuti in automobile e 14,90 km e 20 minuti in automobile, ai lotti vi si accede percorrendo la provinciale per Palmadula sino ad arrivare a "La Corte" e proseguendo per 1.800,00 metri quindi imboccando sulla sinistra la Strada Vicinale Monte Forte.

### Fabbricati

**Lotto A:** Il fabbricato, di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione, si trova all'interno di un terreno (Lotto M) seminativo con superficie ha 1-are 89-ca 36 e pascolo con superficie are 22-ca 97, alla distanza di circa m 10,00 in linea d'aria dalla strada vicinale Monte Forte che lo costeggia. È costituito da due piani fuori terra (1 piano seminterrato di altezza m 2,50 dedicato a cantina con una superficie di mq 97,00 e un volume di mc 243, 1 piano terra di altezza m 2,70 dedicato ai locali abitativi con una superficie di mq 156,00 e un volume di mc 422,00 con portico esterno di mq 42,00 e un volume di mc 114,00). L'inizio della sua costruzione risale al 2005 ed è stato realizzato al fine di adibirlo a Casa Colonica ove [redacted] [redacted] sarebbe andato a risiedere dopo il matrimonio. Per ragioni di economia e per una adeguata conduzione tecnica sarebbe stato indispensabile che l'imprenditore risiedesse nel fondo con la propria famiglia al fine per dedicare il maggior tempo possibile a soddisfare le esigenze aziendali ed abbattere i costi come ad esempio quelli di trasporto.

L'immobile, con una superficie coperta di mq 253,00 e un volume totale di mc 665,00 (escluso il



portico), è realizzato in struttura ordinaria e attualmente si compone di una muratura di fondazione in calcestruzzo cementizio, una muratura in elevazione in blocchetti di cemento unigranulare e malta di cemento isolata dalla fondazione con carton feltron e bitume, una struttura orizzontale a tetto e un solaio misto in calcestruzzo armato e laterizi. In fondazione, il vuoto sanitario presenta un'altezza di cm 50,00 circa per il vespaio areato con casseformi modulari in polipropilene riciclato con sopra l'esecuzione della gettata di calcestruzzo. I pavimenti sono in battuto di cemento non rifinito per il piano seminterrato e in ceramica per il piano terra mentre il manto di copertura in tegole in laterizio di tipo portoghese previsto dal progetto e non (ancora) realizzato lascia lo spazio ad una copertura piana con parziale strato di impermeabilizzazione. Gli intonaci sono di tipo civile, tinteggiature in parete a calce, parte a tempera e parte a pittura lavabile per il piano terra, lasciato in grezzo per il piano seminterrato. Eternamente invece è più che evidente il "non finito". Il fabbricato è come se fosse diviso in due parti, una quasi completa, comprendente la parte anteriore (Ved. All. Fot. Imm. a1-a2), col porticato di dimensioni in 12,50 x m 4,00 la porzione sul lato destro del prospetto e m. 12,50 x m 2,50 la porzione su quello sinistro, e i quattro pilastri che danno frontalmente sull'ingresso al fondo, e una incompleta, quella posteriore (Ved. All. Fot. Imm. a3-a4), dove i blocchi di calcestruzzo si presentano ancora a vista. Risulta completa invece per quanto concerne i serramenti esterni, tutti in alluminio verniciato, di vario tipo, di varie misure e di colore bianco.

Il piano terra, adibito ai locali abitativi, attualmente si compone di una grande sala, la zona giorno, alla quale si accede dal portone d'ingresso in legno di dimensioni m 1.20 x m 2.20 sotto il portico (Ved. All. Fot. Imm. a5). La sala, costituita sostanzialmente dall'unione di due ambienti di m 4.50 x m 6,80 uno e m 4,70 x m 7,00 l'altro, si compone di una cucina a vista sopraelevata con finestra a battente di m 0,7 x m 1,50 (Ved. All. Fot. Imm. a8-a9), di sala da pranzo (Ved. All. Fot. Imm. a6-a7) e soggiorno (Ved. All. Fot. Imm. a10-a11-a12), queste ultime finestrate sull'esterno da tre lati con un elemento a doppio battente di dimensioni m 2.50 x m 1,50 e tre a doppio battente di m 1,40 x m 1,50, e con la presenza di una stufa a pellet. Dalla zona giorno, un lungo corridoio di m 8.60 x m 1.20

percorre la zona notte per tutta la sua lunghezza e sul quale si affacciano tutti gli ambienti (Ved. All. Fot. Imm. a13-a34). Il primo è la camera da letto padronale, sulla sinistra, di m 5,00 x 6,00 circa (Ved. All. Fot. Imm. a14-a15-a16-a17-a18-a19) provvista di porta in legno di m 0,80 x m 2,10 e finestrata ad ovest dell'immobile con un elemento a doppio battente di dimensioni m 1,40 x m 1,50. Di fronte ad essa c'è la stanza da letto più piccola, di m 3,00 x m 3,40 priva di porta e telaio e finestrata sul lato est dell'immobile con un elemento a doppio battente di dimensioni m 1,40 x m 1,50 (Ved. All. Fot. Imm. a20-a21-a22-a23-a24). Il bagno, attaccato a questa è di m 3,40 x m 3,00. è provvisto di porta in legno di m 0,80 x m 2,10 ed ha una finestra a battente singolo sull'esterno di m 0,70 x m 1,50. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica sino all'altezza di m 1,80 dal piano di pavimento ed è dotato di bidet e water sospesi, scarico a parete, vasca da bagno e lavabo a colonna (Ved. All. Fot. Imm. a25-a26-a27-a28). Sulla porzione nord della planimetria, un locale sgombero di m 3,00 x m 3,40 (Ved. All. Fot. Imm. a29-a30) e un locale lavanderia di m 2,40 x m 1,80 (Ved. All. Fot. Imm. a31-a32-a33) chiudono il corridoio, entrambi privi di porta e telaio e rispettivamente finestrati a nord ed ovest della planimetria con elementi a doppio battente e battente singolo di dimensioni m 1,40 x m 1,50 e m 0,70 x m 1,50. Il piano seminterrato, al quale si accede dall'interno tramite una porta in legno di m 0,80 x m 2,10 dove termina una rampa di scale che nasce nella zona giorno del piano terra sul lato ovest della planimetria (Ved. All. Fot. Imm. a35-a36-a37) illuminata da una striscia verticale in vetromattone di 17x3 elementi colorati, e dall'esterno tramite portoncino a doppio battente in plastica di colore bianco di m 0,90 x m 2,10 sul lato nord della planimetria (Ved. All. Fot. Imm. a42), è adibito a cantina e si compone fondamentalmente di tre ambienti. Il primo, e il più grande, è costituito dal "salone", un grande spazio a ferro di cavallo di m 10,00 x 9,00 con ampio camino e illuminato da due finestre a doppio battente di m 1,40 x 1,50 e due vasistas di m 1,40 x m 0,80 (Ved. All. Fot. Imm. a38-a39-a40-a41-a44), il secondo da una stanza più piccola dove è in progetto la costruzione di un bagno (Ved. All. Fot. Imm. a43) e finestrato con un elemento di dimensioni più piccole sul cortile, il terzo è uno stanzone sgombero di m 4,70 x m 5,00 circa, completamente cieco



e ricavato in una porzione di cavedio a sud della planimetria (Ved. All. Fot. Imm. a45-a46-a47-a48), con ingresso lungo la parete sud (Ved. All. Fot. Imm. a44) e con in progetto un bagno ottenuto murando parte del sottoscala (Ved. All. Fot. Imm. a46-a47). L'esposizione al sole e la luce, affacciandosi l'immobile ad un'ampia area con totale assenza di strutture vicine, sono da considerarsi ottime. Strutturalmente l'edificio, che si presenta in mediocre stato di manutenzione, non presenta rifiniture di particolare pregio. Gli impianti di acqua calda (da boiler elettrico) e fredda, dei quali si è accertata l'effettiva operatività, servono bagno e cucina e il complesso della finitura, costituito da materiali non certo di prima scelta, pur rilevando l'intenzione del costruttore di offrire ambienti razionali e di buon gusto, al giorno d'oggi è ancora lontana dall'essere completata. Presente impianto di aria condizionata con fan coil a parete nella stanza da letto padronale e con motore sulla parete esterna (Ved. All. Fot. Imm. a4-a41). Da quanto potuto constatare in fase di accertamento tecnico, l'unità immobiliare, che per il motivo citato pocanzi versa in mediocre stato di manutenzione sia dal punto di vista strutturale che di funzionalità degli ambienti, coi suoi mq 156,00 di superficie del piano terra, i mq 42,00 del porticato e i mq 97,00 del seminterrato potrebbe essere, sulla carta, adeguato a nuclei numerosi. Presente l'impianto elettrico (con allaccio da linea pubblica) così come gli impianti idrici, tutti sottotraccia nel piano terra e lungo le pareti per quanto riguarda quello elettrico in quello seminterrato. L'approvvigionamento idrico invece è assicurato da condotte a vista (Ved. All. Fot. Imm. c35-c36) provenienti da un deposito da 10 mila litri (Ved. All. Fot. Imm. c33-c34) nel Lotto Q (cerchio arancione in planimetria catastale) alimentato da una sorgente naturale al confine tra i Lotti N e O. Per quanto riguarda gli scarichi, poiché il lotto non è servito dalla rete fognaria, acque bianche e nere sono immesse tramite tubatura in pvc del diametro di mm 125 in una fossa biologica del tipo Imhoff modello 180 per 12 persone, di 2.870 l di capacità, a m 33,00 dal fabbricato e a tenuta stagna. Non risultano certificazioni di impianto elettrico, idrico e di scarico. Il sistema di riscaldamento, a pellet come citato in precedenza, serve solo la zona giorno, con la canna fumaria che alzandosi fino al soffitto conclude la sua corsa all'interno del comignolo in copertura. A tutt'oggi questa, come detto

più volte, che non risulta finita nelle sue parti. presenta elementi con caratteristiche di scadente fattura, non presenta finiture di particolare pregio o valore architettonico e risulta sopra i limiti della idoneità igienico sanitaria per l'utilizzo cui è stata destinata come meglio si potrà evincere dalle fotografie scattate in sito: si evidenzia inoltre che in riferimento alle attuali norme in materia di risparmio energetico, la citata unità immobiliare non presenta ancora le caratteristiche costruttive e le dotazioni necessarie al fine di una coerente classificazione energetica. pertanto attualmente non risponde ai requisiti di cui alle vigenti disposizioni. Abbiamo notato inoltre in sede di sopralluogo macchie sul soffitto e sulle pareti dovute ad infiltrazioni d'acqua di vario genere ed umidità (Ved. All. Fot. Imm. a16-a17-a18-a19-a22-a23-a24-a31-a32-a33-a36) a causa dei numerosi ponti termici sia di tipo lineare, riguardanti cordoli, travi, pilastri (nello sviluppo verticale) e davanzali passanti, sia di tipo puntuale, riguardante i pilastri (attacco a pavimento ed a soffitto). Questi sono dovuti a due principali cause, la disomogeneità geometrica e la disomogeneità materica. La prima dipende sia dalla differenza tra l'area della superficie disperdente sul lato interno e quella del lato esterno, come avviene per esempio in corrispondenza dei collegamenti tra parete e parete, l'innescio tra parete e solaio o la commessione tra pareti e serramenti, sia dalla variazione dello spessore della costruzione, come cavedi, nicchie e canne fumarie. La seconda invece dipende dalla discontinuità di resistenza termica che si verifica in corrispondenza di compenetrazione totale o parziale di materiali con conduttività termica diversa nell'involucro edilizio come pilastri, setti, travi, cordoli e tettoie. Tali ponti termici stanno avendo sull'unità immobiliare un impatto sull'aspetto igienico sanitario, con la formazione di muffe dovuta a condensazione superficiale, sull'aspetto strutturale, con la variazione di temperatura all'interno dei locali che determinano fenomeni di condensazione interstiziale con riduzione delle prestazioni e della durabilità dei materiali, sull'aspetto del comfort, con la riduzione del comfort termico interno dovuto a disomogeneità di temperatura delle superfici circostanti rispetto all'aria, sull'aspetto energetico, con l'aumento dei consumi energetici dovuti ad un aumento delle perdite di trasmissione che possono arrivare fino al 30% delle dispersioni totali dell'unità abitativa. Nel

complesso quindi, non mi voglio sbilanciare nello scrivere che l'immobile sia in cattivo stato di conservazione, ma sicuramente in uno stato mediocre, aspetto che non attribuisce all'immobile qualità, e che avrebbe bisogno di lavori urgenti di ordinaria e straordinaria manutenzione con necessari interventi sulle murature, sui pavimenti e sui serramenti.

Quello che però vorrei sottolineare è che considerando che la totalità degli ambienti si affacciano su spazi aperti, l'assenza di strutture in tutte le direzioni è realmente importante per compensare le mancanze e completare le caratteristiche dell'immobile poiché permette, nonostante si tratti di una struttura ancora in fase di completamento e in alcuni casi col rapporto aeroilluminante, ovvero il rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento di una stanza, al limite della normativa di riferimento (DM 5 luglio 1975 che stabilisce che per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), di ottenere un ottimo ricircolo d'aria ed un'ottima illuminazione.

**Lotto B:** Il fabbricato, di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione, si trova all'interno di un terreno (Lotto L) seminativo con superficie ha l-are 49-ca 48 e pascolo con superficie are 62-ca 85, alla distanza di circa m 15,00 in linea d'aria dalla strada vicinale Monte Forte che lo costeggia. È costituito da tre piani fuori terra (il piano seminterrato di altezza m 2,50 dedicato a taverna con una superficie di mq 99,00 e un volume di mc 248,00, il piano terra di altezza m 2,70 dedicato ai locali abitativi con una superficie di mq 164,00 e un volume di mc 443,00 con portico esterno di mq 66,00 e un volume di mc 164,00, il mansarda di altezza m 2,50 dedicata a zona notte/sgombero con una superficie di mq 145,00 e un volume di mc 363,00) (Ved. Alf. Fot. Imm. b1-b2). L'inizio della sua costruzione risale al 2005 ed è stato realizzato al fine di adibirlo a Casa Colonica ove [REDACTED] sarebbe andato a risiedere dopo il matrimonio. Per ragioni di economia e per una adeguata conduzione tecnica sarebbe stato

indispensabile che l'imprenditore risiedesse nel fondo con la propria famiglia al fine per dedicare il maggior tempo possibile a soddisfare le esigenze aziendali ed abbattere i costi come ad esempio quelli di trasporto.

L'immobile, con una superficie coperta di mq 408,00 e un volume totale di mc 1.054,00 (escluso portico), è realizzato in struttura ordinaria e attualmente si compone di una muratura di fondazione in calcestruzzo cementizio, una muratura in elevazione in blocchetti di cemento unigranulare e malta di cemento isolata dalla fondazione con carton feltron e bitume, una struttura orizzontale a tetto e un solaio misto in calcestruzzo armato e laterizi. In fondazione, il vuoto sanitario presenta un'altezza di cm 50,00 circa per il vespaio areato con casseformi modulari in polipropilene riciclato con sopra l'esecuzione della gettata di calcestruzzo. Essendo ancora in costruzione i solai sono ancora nudi mentre il manto di copertura del tetto a doppia falda è completo ed è in tegole di tipo olandese. Non ci sono intonaci, né tinteggiature, sia all'esterno che all'interno.

Il piano terra, adibito in futuro ai locali abitativi, attualmente si compone di una grande sala, la zona giorno, a forma di L e di dimensioni m 9,60 x m 13,00, alla quale si accede da quello che dovrà essere l'ingresso, di dimensioni m 1,20 x m 2,20, sul lato sud della planimetria, sotto il portico, un ambiente a ferro di cavallo in cemento di dimensioni m 14,20 x m 9,50 x m 9,00 con una profondità variabile compresa tra m 2,00 e m 3,50 e sorretto da 8 colonne circolari con sopra ognuna un capitello a fare da base di appoggio alla struttura in calcestruzzo armato della copertura del portico (Ved. All. Fot. Imm. b3-b4-b5). La zona giorno, (modificata quasi radicalmente rispetto al progetto originale) che in futuro avrebbe compreso soggiorno, angolo cottura e sala da pranzo tutte in un unico ambiente spezzato soltanto da un pilastro centrale, si affacciano all'esterno tramite 5 aperture di dimensioni m 1,40 x 1,50 e una porta di servizio laterale sul lato ovest della planimetria delle dimensioni m 1,00 x 2,20. La parete di un bagno (Ved. All. Fot. Imm. b11), di dimensioni questo m 3,50 x m 2,40 aperto sul giardino con una luce di m 1,20 x m 1,50, rimanendo laterale alla sala funge da appoggio alla scala, costituita da due rampe distinte, che collega il piano terra alla mansarda e il piano terra al



seminterrato. Nella porzione nord della zona giorno, su un disimpegno di m 3,00 x m 1,40 (Ved. All. Fot. Imm. b9) si affacciano i restanti ambienti. La stanza da letto padronale, di m 3,50 x 3,60 e aperta sull'esterno con una luce di m 1,40 x m 1,50 è la prima che si incontra proseguendo verso il fondo (Ved. All. Fot. Imm. b12) precedendo il successivo ambiente, una stanza di m 5,00 x m 3,10 provvista di doppia apertura a nord della planimetria di dimensioni m 0,70 x m 1,50 e m 1,40 x m 1,50 (Ved. All. Fot. Imm. b24). Particolare è la soluzione adottata per il lato a sinistra del disimpegno, con un ulteriore disimpegno con immissione curva e "impresiosita" da tre tasselli di colore arancione e verde in vetromattone" con funzione (scarsa) di passaggio della luce e parallelo al citato (Ved. All. Fot. Imm. b13-b14) che va a "finire" su una doppio ambiente specchiato di dimensioni m 2,20 x m 2,50 il primo e m 2,00 x m 2,00 il secondo, aperti all'esterno verso il lato nord della planimetria con luci di m 0,50 x m 1,50 e che diventeranno in futuro un bagno e un antibagno-lavanderia (Ved. All. Fot. Imm. b10). La scala, di cui si è accennato pocanzi, è costituita da due rampe distinte, una che collega il piano terra alla mansarda e una che collega il piano terra al seminterrato. Tornando alla zona giorno e prendendo la rampa di scale verso il basso si accede al piano seminterrato, in un futuro atto a diventare taverna, garage o locale di sgombero. È la somma di due stanzoni, il primo (Ved. All. Fot. Imm. b21-b22-b23) aperto sull'esterno con luci raso soffitto di m 0,60 x m 2,00, che si immette sul secondo, leggermente più piccolo di m 4,30 x m 7,80 (Ved. All. Fot. Imm. b25-b26) e aperto sull'esterno tramite luce di m 1,50 x m 2,00 e una carrabile sul lato corto di m 2,00 x m 2,30. Prendendo le scale verso l'alto (Ved. All. Fot. Imm. b15-b16-b17) invece si accede alla mansarda (Ved. All. Fot. Imm. b18-b19), un grosso unico ambiente somma di due porzioni, una di m 5,00 x m 14,30 e una di m 4,30 x m 17,00 separate da due setti portanti e illuminate da tre aperture ai lati contrapposti, una di m 1,20 x 1,30 e due di m 1,20 x m 0,90 che si uniscono al lucernario posto in copertura. L'esposizione al sole e la luce, affacciandosi l'immobile ad un'ampia area con totale assenza di strutture vicine, sono da considerarsi ottime. Strutturalmente l'edificio non è classificabile per quanto riguarda le condizioni generali, in quanto ancora in costruzione, ma nonostante tutto non

si presenta degradato considerando anche il fatto che spesso e volentieri è utilizzato come ricovero di capi ovini. L'impiantistica, solo per l'elettrico, è presente in parte con alcuni tratti sottotraccia, altri in canalette cementate e altri ancora appena posati in maniera provvisoria. Non risultano certificazioni dello stesso, così come di quello idrico e di scarico. Coi suoi mq 164,00 di superficie del piano terra, mq 66,00 del porticato, i mq 99,00 del seminterrato e i mq 145,00 di mansarda, potrebbe essere, sulla carta, adeguato a nuclei numerosi.

L'approvvigionamento idrico è in progetto di essere assicurato da condotte a vista (Ved. All. Fot. Imm. c35-c36) provenienti da un deposito da 10 mila litri (Ved. All. Fot. Imm. c33-c34) nel Lotto Q (cerchio arancione in planimetria catastale) alimentato da una sorgente naturale al confine tra i Lotti N e O. Per quanto riguarda gli scarichi, poiché il lotto non è servito dalla rete fognaria, acque bianche e nere è in progetto che vengano immesse tramite tubatura in pvc del diametro di mm 125 in una fossa biologica del tipo Imhoff modello 180 per 12 persone, di 2.870 l di capacità, a m 35,00 dal fabbricato e a tenuta stagna, da costruire.

Nel complesso, nonostante i lavori in stato avanzato ma interrotti, nonostante si trovi in aperta campagna, nonostante l'interno non sia stato chiuso o in qualche modo protetto in modo da conservarne l'integrità, nonostante non troppo saltuariamente si presti ad essere un ricovero per animali, l'immobile non si presenta cattivo stato di conservazione, aspetto che ne attribuisce qualità, ma è necessario che i lavori volgano al termine per evitare spiacevoli impennate nei costi di ripresa.

Quello che vorrei sottolineare, anche in questo caso così come nel lotto precedente, è che considerando che la totalità degli ambienti si affacciano su spazi aperti, l'assenza di strutture in tutte le direzioni è realmente importante per compensare le eventuali mancanze future e completare le caratteristiche dell'immobile poiché permetterà, nonostante in alcuni casi il rapporto aeroilluminante, ovvero il rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento di una stanza, sia al limite della normativa di riferimento (DM 5 luglio 1975 che stabilisce che per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di

fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), di ottenere un ottimo ricircolo d'aria ed un'ottima illuminazione.

**Lotto C:** Il fabbricato, di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione, si trova all'interno di un terreno (Lotto Q) seminativo con superficie ha 11-are 27-ca 43 e pascolo con superficie ha 1-are 25-ca 92, in quota maggiore rispetto all'intorno, alla distanza di circa m 200,00 in linea d'aria dalla strada vicinale Monte Forte che lo costeggia. È costituito da un piano fuori terra e comprende tre aree unite tra loro a formare un locale mungitura con annessi ovile e paddock (Ved. All. Fot. Imm. c1-c2-c3-c4). La struttura si compone di fondazioni in calcestruzzo cementizio, una muratura in elevazione in blocchetti di cemento unigranulare e malta di cemento, travi in acciaio e copertura a doppia falda e falda singola in lamiera ondulata in fibrocemento. Gli intonaci sono semplici, così come le pitture, e gli spazi interni, visto l'utilizzo, per ragioni di natura sanitaria sono ricoperti in piastrelle per m 1,80. Il fabbricato, sostanzialmente è costituito dalla sala principale (di altezza compresa tra m 3,30 e m 4,20 dedicata al trattamento degli animali con una superficie di mq 182) e dallo spazio esterno (di altezza compresa tra m 3,30 e m 5,25 e con una superficie di mq 436,00). L'inizio della sua costruzione risale al 1997 ed è stato realizzato al fine di gestire i capi ovini per la produzione del latte. I pavimenti sono in battuto di cemento non rifinito per gli esterni e in gres per gli interni, più facili da pulire rispetto ad altre tipologie di materiale. La porzione coperta si compone di tre ambienti: la sala d'attesa (Ved. All. Fot. Imm. c6-c7-c8), di dimensioni m 7,30 x m 7,70, comunicante con l'interno, con la sala mungitura, tramite due porte in ferro scorrevoli di m 1,00 x 2,10 (Ved. All. Fot. Imm. c7), e comunicante con l'esterno tramite tre aperture in ferro scorrevoli (Ved. All. Fot. Imm. c8) anch'esse su binario esterno di m 1,50 x m 2,10, m 2,00 x m 2,10 e m 1,00 x m 2,10, in cui la prima si apre sull'ovile, la seconda sul paddock di attesa e la terza sul paddock grande: la sala mungitura, di m 11,70 x m 7,30 (Ved. All. Fot. Imm. c9-c10-c11-c12-c13), finestrata sull'esterno tramite 4 vetrate vasistas di dimensioni m 0,80



x 2,00. due verso il sud della planimetria e due a nord, una all'esterno e una sul paddock. Con accesso da 2 ingressi contrapposti in ferro delle dimensioni m 1,00 x 2,10 è composta da una fossa centrale, lunga m 9,50, larga m 1,50 e profonda m 1,00 (Ved. All. Fot. Imm. c11-c12) e da un impianto di mungitura da 24+24 poste ormai in disuso. Guardando la planimetria, a sinistra della sala mungitura si trova la sala latte (Ved. All. Fot. Imm. c14-c15-c16), un blocco con refrigeratore da 650 l finestrato a nord con un elemento di m 2,00 x m 0,80 con ingresso anche dall'esterno tramite apertura in metallo di m 2,00 x 2,50 e delle dimensioni di m 4,00 x 7,30 adibito a deposito del prodotto e angolo macchine e servizi igienici, dove in una striscia di m 4,00 x 2,00 è sistemato il bagno (Ved. All. Fot. Imm. c17-c18), di dimensioni m 2,00 x 1,40 finestrato a sud della planimetria tramite apertura di m 0,80 x 1,10 in pvc e interna in plastica a soffietto per motivi di spazio, provvisto di water e lavabo e a cui si accede da una sorta di antibagno di m 1,00 x 2,00 anch'esso provvisto di lavabo accanto alla sala motori, un piccolo ambiente cieco e con ingresso esterno con porta in ferro di m 1,00 x 2,10. Per quanto riguarda l'esterno, anche questo è composta da tre ambienti, due paddock e un ovile. Il primo, il più piccolo (Ved. All. Fot. Imm. c5), di "attesa" di dimensioni m 4,70 x 7,30, è l'anticamera dell'ovile, l'ambiente successivo (Ved. All. Fot. Imm. c21-c22-c23), con imponente ingresso in ferro scorrevole su binario di m 3,20 x m 4,00 e che misura m 9,70 x m 19,70, spazio coperto da una tettoia in lamiera ondulata in fibrocemento e separato dall'ultimo, il paddock (Ved. All. Fot. Imm. c19-c20), da un muro alto due metri interrotto per tre metri e chiuso con un cancello a scorrimento in ferro al fine di consentire un passaggio verso il recinto di m 10,00 x m 19,70, anch'esso con ingresso tramite cancello metallico scorrevole. L'esposizione al sole e la luce, affacciandosi l'immobile ad un'ampia area con totale assenza di strutture vicine, sono da considerarsi ottime. Strutturalmente l'edificio, parzialmente abbandonato a sé stesso, e che si presenta in pessimo stato di manutenzione, non presenta rifiniture di particolare pregio. Gli impianti idrici, certificati ma di cui non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento così come non è stato possibile verificare quello dell'impianto di mungitura e del refrigeratore, servono il bagno e vari rubinetti sparsi per gli ambienti e il complesso della



finitura, costituito da materiali assolutamente non di prima scelta, pur rilevando l'intenzione del costruttore di offrire ambienti razionali, oramai appaiono datati e non più utilizzabili. Da quanto potuto constatare in fase di accertamento tecnico, l'unità immobiliare, che per il motivo citato pocanzi versa in pessimo stato di manutenzione sia dal punto di vista strutturale che di funzionalità degli ambienti, presenta non solo la persistente presenza di volatili che stanno contribuendo a peggiorare la situazione, ma anche il cedimento di parte della copertura che scoperchiandosi a causa del vento (Ved. All. Fot. Imm. c23-c24-c9-c11), molto forte in alcuni periodi dell'anno, ha dato inizio alla contaminazione e al deterioramento degli spazi interni. Oltre la presenza dell'impianto idrico, è presente anche l'elettrico, certificato, in canalette che corrono lungo le pareti e i soffitti. L'approvvigionamento idrico è assicurato da condotte a vista (Ved. All. Fot. Imm. c35-c36) provenienti da un deposito da 10 mila litri (Ved. All. Fot. Imm. c33-c34) nel Lotto Q (cerchio arancione in planimetria catastale) alimentato da una sorgente naturale al confine tra i Lotti N e O. Per quanto riguarda gli scarichi, poiché il lotto non è servito dalla rete fognaria, a 20 metri è presente un punto di raccolta dei liquami (Lotto D) (Ved. All. Fot. Imm. c25-c26) costruito assieme al capannone e costituita da 2 vasche separate in calcestruzzo armato, una doppia e una singola, dedicate alla raccolta del lavaggio della mungitrice e alla raccolta del lavaggio di terra. Lo scarico, certificato, avviene tramite un triplo condotto interrato (Ved. All. Fot. Imm. c29) studiato in previsione di eventuali intasamenti. Accanto, una fossa biologica del tipo Imhoff (Ved. All. Fot. Imm. c30) modello 180 per 12 persone, di 2.870 l di capacità e a tenuta stagna, consente tramite una tubatura in pvc del diametro di mm 125,00 lo scarico del bagno. Non è presente un sistema di riscaldamento. A tutt'oggi, come detto più volte, tale struttura che risulta sì finita nelle sue parti ma che a causa del mancato intervento di risanamento non accenna a fermare il processo di decadimento, presenta elementi con caratteristiche di scadente fattura, non presenta finiture di particolare pregio o valore architettonico e risulta ben sotto i limiti della idoneità igienico sanitaria per l'utilizzo cui è stata destinata come meglio si potrà evincere dalle fotografie scattate in sito; si evidenzia inoltre che in riferimento alle attuali



norme in materia di risparmio energetico, la citata unità immobiliare non presenta assolutamente le caratteristiche costruttive e le dotazioni necessarie al fine di una coerente classificazione energetica, pertanto attualmente non risponde ai requisiti di cui alle vigenti disposizioni.

Abbiamo notato inoltre in sede di sopralluogo numerose macchie sul soffitto e sulle pareti dovute ad infiltrazioni d'acqua di vario genere ed umidità a causa dei numerosi ponti termici sia di tipo lineare, riguardanti cordoli, travi, pilastri (nello sviluppo verticale) e davanziali passanti, sia di tipo puntuale, riguardante i pilastri (attacco a pavimento ed a soffitto). Come già spiegato in precedenza, questi sono dovuti a due principali cause, la disomogeneità geometrica e la disomogeneità materica. La prima dipende sia dalla differenza tra l'area della superficie disperdente sul lato interno e quella del lato esterno, come avviene per esempio in corrispondenza dei collegamenti tra parete e parete, l'innescio tra parete e solaio o la connessione tra pareti e serramenti, sia dalla variazione dello spessore della costruzione, come cavedi, nicchie e canne fumarie. La seconda invece dipende dalla discontinuità di resistenza termica che si verifica in corrispondenza di compenetrazione totale o parziale di materiali con conduttività termica diversa nell'involucro edilizio come pilastri, setti, travi, cordoli e tettoie. Tali ponti termici stanno avendo sull'unità immobiliare un impatto sull'aspetto igienico sanitario, con la formazione di muffe dovuta a condensazione superficiale, sull'aspetto strutturale, con la variazione di temperatura all'interno dei locali che determinano fenomeni di condensazione interstiziale con riduzione delle prestazioni e della durabilità dei materiali, sull'aspetto del comfort, con la riduzione del comfort termico interno dovuto a disomogeneità di temperatura delle superfici circostanti rispetto all'aria, sull'aspetto energetico, con l'aumento dei consumi energetici dovuti ad un aumento delle perdite di trasmissione che possono arrivare fino al 30% delle dispersioni totali dell'unità abitativa. Nel complesso quindi, mentre prima non mi sono voluta sbilanciare nello scrivere che gli immobili si presentassero in cattivo stato di conservazione, ora lo si può affermare con certezza, aspetto che non attribuisce all'immobile qualità, e che avrebbe non solo bisogno di lavori urgenti di ordinaria e straordinaria manutenzione con necessari interventi sulle murature, sui pavimenti e sui serramenti,

ma anche di una completa sostituzione delle rifiniture, degli accessori e dei macchinari ormai inutilizzabili. Quello che però vorrei sottolineare, ancora, è che considerando che la totalità degli ambienti si affacciano su spazi aperti, l'assenza di strutture in tutte le direzioni e la posizione in cima alla collina, è realmente importante per compensare le mancanze e completare le caratteristiche dell'immobile poiché permette, nonostante si tratti di una struttura "produttiva", di ottenere un ottimo ricircolo d'aria e, tramite i punti luce costituiti dagli infissi in alluminio verniciati di bianco, un'ottima illuminazione.

Vorrei precisare che, essendo la copertura in lamiera ondulata Eternit, essendo in parte stata divelta dal vento e posta in stallo in alcuni ambienti (Ved. All. Fot. Imm. c5), ed essendo il fibrocemento contenente amianto e che la polvere di esso generata dall'usura del materiale provoca asbetosi e mesotelioma pleurico tanto da averne fatto interrompere la produzione nel 1994, andrebbe analizzato, incapsulato e in caso di esito positivo rimosso e smaltito con urgenza secondo le leggi num. 257/1992 per la bonifica, num. 81/2008 sulla sicurezza e il decreto DG Sanità num. 13237 del novembre 2008 "Protocollo per la valutazione delle coperture in cemento amianto" in cui vengono forniti i parametri di valutazione e i tempi concessi per il corretto smaltimento).

**Lotto D:** Il fabbricato, di per sé non oggetto di pignoramento ma insistente su particella interessata da esecuzione, si trova all'interno di un terreno (Lotto Q) seminativo con superficie ha 11-are 27-ca 43 e pascolo con superficie ha 1-are 25-ca 92, in alto rispetto all'intorno, alla distanza di circa m 200,00 in linea d'aria dalla strada vicinale Monte Forte che lo costeggia, è costituito da un vascone di superficie mq 40 di raccolta liquami (Ved. All. Fot. Imm. c25-c26-c27-c28) di pertinenza della struttura Lotto C, anch'essa non oggetto di pignoramento ma insistente su particella interessata da esecuzione e che comprende le tre aree unite tra loro a formare un locale mungitura con annessi ovile e paddock, alla distanza di m 25,00 da essa. Costruita poiché non è presente il collegamento alla rete fognaria, con una struttura in calcestruzzo armato è costituito da 2 vasche separate, una doppia e una singola, dove la seconda è dedicata alla raccolta del lavaggio della

mungitrice (Ved. All. Fot. Imm. c28) mentre la prima, la più grande, è dedicata alla raccolta del lavaggio di terra (Ved. All. Fot. Imm. c27). Lo scarico avviene tramite un triplo condotto interrato (Ved. All. Fot. Imm. c29), uno gemellato e un terzo di diametro maggiore, studiato in previsione di eventuali intasamenti. Accanto, una fossa biologica del tipo Imhoff (Ved. All. Fot. Imm. c30) modello 180 per 12 persone, di 2.870 l di capacità e a tenuta stagna, consente tramite una tubatura in pvc del diametro di mm 125.00 lo scarico del bagno. La sua costruzione risale al 1997 e non è altro che una mera vasca di raccolta e non di trattamento con il solo scopo di far defluire le acque al di sotto degli ambienti e che, periodicamente, una volta raggiunto il livello di guardia sono sversate nella campagna (Ved. All. Fot. Imm. c31-a32) tramite apertura di un condotto e un sistema a caduta per gravità.

**Lotto E:** Il fabbricato, di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione, si trova all'interno di un terreno (Lotto R) seminativo con Sup. ha l-are 12-ca 88, alla distanza di circa m 300,00 in linea d'aria dalla strada vicinale Monte Forte che lo costeggia. È costituito da un piano fuori terra e comprende tre aree unite tra loro a formare un locale mungitura con annessi ovile e paddock (Ved. All. Fot. Imm. d1-d2-3). La struttura si compone di fondazioni in blocchi di tufo e una base di calcestruzzo, una muratura in elevazione in blocchetti di cemento unigranulare e malta di cemento, travature in legno (ora puntellate con pali in per ragioni di sicurezza) e copertura a falda singola in lamiera ondulata in fibrocemento. Non sono presenti intonaci, così come le pitture e qualsiasi altro genere di rifiniture. Il fabbricato, di altezza compresa tra m 1,90 e 2.80, sostanzialmente è costituito dall'ambiente principale (dedicato al trattamento degli animali con una superficie di mq 58,00) (Ved. All. Fot. Imm. d6-d7), dalla sala accanto (dedicata all'attesa pre mungitura con una superficie di mq 26,00) (Ved. All. Fot. Imm. d8) e dallo spazio esterno (un recinto approssimativo in pallet di legno dedicato alla raccolta del bestiame) (Ved. All. Fot. Imm. d4-d5). La sua costruzione risale a prima del 1997 ed è stata realizzata al fine di gestire i capi ovini per la produzione del latte. I pavimenti sono in battuto di cemento non rifinito per gli interni e in terra battuta per gli esterni. I due ambienti interni, separati l'uno dall'altro da delle tramezzature



in forati di altezza m 1,20, hanno dimensioni di m 10,20 x m 5,60 per la sala mungitura e m 10,20 x m 2,50 per lo spazio di attesa. Non sono presenti infissi, e le comunicazioni con l'esterno sono continue, sia per il camminamento che per la luce, con due aperture su un lato (Ved. All. Fot. Imm. d2) e da strisce su quello opposto (Ved. All. Fot. Imm. d1). Due ingressi di larghezza m 1,7 garantiscono l'ingresso e l'uscita in un unico senso ai capi ovini destinati a sostarvi all'interno, spazio allestito con due file di chiusure in metallo e mangiatoie per la mungitura a mano. L'esposizione al sole e la luce, affacciandosi l'immobile ad un'ampia area con totale assenza di strutture vicine, sono da considerarsi ottime. Strutturalmente l'edificio, che si presenta in pessimo stato di manutenzione, non presenta rifiniture di pregio. Non sono presenti bagni e gli impianti, elettrico e idrico, di cui non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento, sono "provvisori" e non a norma. Da quanto potuto constatare in fase di accertamento tecnico, l'unità immobiliare, che versa in pessimo stato di manutenzione sia dal punto di vista strutturale che di funzionalità degli ambienti, presenta non solo la persistente presenza di volatili che stanno contribuendo a peggiorare la situazione, ma anche l'ammaloramento della struttura di copertura che per tarli e intemperie è stata costretta ad essere rinforzata per evitare che si incurvasse verso il basso con conseguenze disastrose. Mentre l'approvvigionamento elettrico è garantito dall'allaccio alla linea pubblica, quello idrico è assicurato, come tutti gli altri lotti, da condotte a vista (Ved. All. Fot. Imm. c35-c36) provenienti da un deposito da 10 mila litri (Ved. All. Fot. Imm. c33-c34) nel Lotto Q (cerchio arancione in planimetria catastale) alimentato da una sorgente naturale al confine tra i Lotti N e O. Per quanto riguarda gli scarichi, acque bianche e nere non hanno fossa di raccolta ma semplicemente sono disperse nell'ambiente a lavoro finito. Inoltre, non è presente un sistema di riscaldamento. A tutt'oggi quindi, tale struttura che risulta finita nelle sue parti in maniera approssimativa, quasi amatoriale, e che a causa della mancanza di qualsiasi intervento di risanamento non accenna a fermare il processo di decadimento, risulta ben sotto i limiti della idoneità igienico sanitaria per l'utilizzo cui è stata destinata, sia per gli animali che per gli addetti ai lavori, come meglio si potrà evincere dalle fotografie scattate in sito: si evidenzia



inoltre che in riferimento alle attuali norme in materia di risparmio energetico, la citata unità immobiliare non presenta assolutamente le caratteristiche costruttive e le dotazioni necessarie al fine di una coerente classificazione energetica, pertanto attualmente non risponde ai requisiti di cui alle vigenti disposizioni.

Nel complesso, le condizioni della struttura, che non gli attribuiscono qualità, sono merito di lavori urgenti di manutenzione con interventi sulle murature e sulla struttura in legno, sui fissaggi in ferro totalmente ossidati e soprattutto sulla copertura, in fibrocemento, Eternit, che anche se a prima vista non danneggiata o divelta come nel caso del Lotto C, essendo il materiale contenente amianto e che la polvere di esso generata dall'usura del materiale provoca asbestosi e mesotelioma pleurico tanto da averne fatto interrompere la produzione nel 1994, andrebbe analizzato, incapsulato e in caso di esito positivo rimosso e smaltito con urgenza secondo le leggi num. 257/1992 per la bonifica, num. 81/2008 sulla sicurezza e il decreto DG Sanità num. 13237 del novembre 2008 "Protocollo per la valutazione delle coperture in cemento amianto" in cui vengono forniti i parametri di valutazione e i tempi concessi per il corretto smaltimento).

**Lotto F:** Il fabbricato, di per sé non oggetto di pignoramento ma diventato poiché insistente su particella interessata da esecuzione, si trova all'interno di un terreno (Lotto T) seminativo con superficie are 48-ca 92 e incolto/produitivo con superficie are 9-ca 18, alla distanza di circa m 400,00 in linea d'aria dalla strada vicinale Monte Forte che lo costeggia. È costituito da un piano fuori terra e comprende tre aree unite longitudinalmente tra loro a formare un locale deposito-porcilaia (Ved. All. Fot. Imm. e1-e2-e3-e4). La struttura, che non presenta fondazioni ma poggia semplicemente su una soglia in calcestruzzo cementizio, si compone di una muratura in elevazione in blocchetti di cemento unigranulare e malta di cemento, travature in legno e copertura a falda singola in lamiera ondulata in fibrocemento. Non sono presenti intonaci, così come le pitture e qualsiasi altro genere di rifiniture. Il fabbricato, sostanzialmente è costituito da un primo locale coperto (di altezza compresa tra m 2,50 e m 3,00 dedicata locale deposito, piccola sala mungitura e alloggio per il cane, con una



superficie di mq 20,00) (Ved. All. Fot. Imm. e8), dalla rastrelliera semicoperta costituita da num. 3 box (di altezza m 1,30 e dedicata al ricovero dei suini con una superficie di mq 29,00) (Ved. All. Fot. Imm. e6-c7) e dall'area semiscoperta più grande (di altezza compresa tra m 2,20 e m 2,40 dedicata a ricovero animali e con una superficie di mq 19,00). La sua costruzione risale a prima del 1997 ed è stata realizzata al fine di allevare i capi per la produzione di carne. I pavimenti sono in battuto di cemento non rifinito per gli interni e in terra battuta per gli esterni. Gli ambienti, separati l'uno dall'altro da delle tramezzature in blocchi di calcestruzzo, hanno dimensioni di m 4,20 x m 4,00 per il box, m 4,60 x m 6,20 per lo spazio ricovero suini e m 4,20 x m 4,60 per il locale deposito. Si nota a pochi metri un abbeveratoio in disuso in muratura in blocchi di calcestruzzo dello stesso tipo utilizzato per il ricovero animali. Gli infissi presenti sono di tipo "recuperato" e sono costituiti da elementi in ferro riciclato da altri immobili come rimesse auto o inferriate perimetrali e riadattati allo scopo, un cancello per il locale deposito e sportelli per gli tre spazi ricovero animali. A parte le aperture di ingresso non sono presenti all'i punti luce naturale. L'esposizione al sole e la luce, affacciandosi l'immobile ad un'ampia area con totale assenza di strutture vicine, sono da considerarsi ottime. Strutturalmente l'edificio, che si presenta in pessimo stato di manutenzione, non presenta rifiniture di pregio. Non sono presenti bagni. Da quanto potuto constatare in fase di accertamento tecnico, l'unità immobiliare, che versa in pessimo stato di manutenzione sia dal punto di vista strutturale che di funzionalità degli ambienti, presenta non solo la persistente presenza di volatili che stanno contribuendo a peggiorare la situazione, ma anche l'ammaloramento della struttura di copertura per tarli e intemperie. Non è presente l'impianto elettrico mentre l'idrico, di cui se ne è verificato il funzionamento, è assicurato da condotte a vista (Ved. All. Fot. Imm. c35-c36) provenienti da un deposito da 10 mila litri (Ved. All. Fot. Imm. c33-c34) nel Lotto Q (cerchio arancione in planimetria catastale) alimentato da una sorgente naturale al confine tra i Lotti N e O. Per quanto riguarda gli scarichi, acque bianche e nere non hanno fossa di raccolta ma semplicemente sono disperse nell'ambiente a lavoro finito. Inoltre, non è presente un sistema di riscaldamento. A tutt'oggi

quinti, tale struttura che risulta finita nelle sue parti in maniera approssimativa, quasi amatoriale, e che a causa dell'assenza di qualsiasi intervento di risanamento non accenna a fermare il processo di decadimento, risulta ben sotto i limiti della idoneità igienico sanitaria per l'utilizzo cui è stata destinata, sia per gli animali che per gli addetti ai lavori, come meglio si potrà evincere dalle fotografie scattate in sito; si evidenzia inoltre che in riferimento alle attuali norme in materia di risparmio energetico, la citata unità immobiliare non presenta assolutamente le caratteristiche costruttive e le dotazioni necessarie al fine di una coerente classificazione energetica, pertanto attualmente non risponde ai requisiti di cui alle vigenti disposizioni.

Nel complesso, le condizioni della struttura, che non gli attribuiscono qualità, sono merito di lavori urgenti di manutenzione con interventi sulle murature e sulla struttura in legno, sui fissaggi in ferro totalmente ossidati e soprattutto sulla copertura, in fibrocemento, Eternit, che anche se a prima vista non danneggiata o divelta come nel caso del Lotto C, essendo il materiale contenente amianto e che la polvere di esso generata dall'usura del materiale provoca asbetosi e mesotelioma pleurico tanto da averne fatto interrompere la produzione nel 1994, andrebbe analizzato, incapsulato e in caso di esito positivo rimosso e smaltito con urgenza secondo le leggi num. 257/1992 per la bonifica, num. 81/2008 sulla sicurezza e il decreto DG Sanità num. 13237 del novembre 2008 "Protocollo per la valutazione delle coperture in cemento amianto" in cui vengono forniti i parametri di valutazione e i tempi concessi per il corretto smaltimento).

### Terreni

Lotto G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T: Si tratta di terreni di natura scistosa e calcarea tendenti al compatto, di buona parte lavorabili con i normali mezzi meccanici. La giacitura è collinare e i terreni in leggero pendio si alternano con pendenze più accentuate, raramente eccessive (Ved. All. Fot. Imm. f1-f2-f3-f4). La flora arborea è pressoché assente, esiste qualche leccio nella zona ricca di sottobosco. La flora arbustiva è rappresentata dalla classica macchia mediterranea (Ved. All. Fot. Imm. f5-f6-f7-f8), cisto, lentischio, mirto, corbezzolo e altre che interessa circa 5 ha di terreno che costituiscono un



pascolo cespugliato. L'altitudine media è di m 240 s.l.m. e l'esposizione è prevalentemente a nord. La piovosità media è intorno a mm 600 di pioggia annui, distribuita nei mesi autunnali e invernali, mentre sono rare le precipitazioni che hanno carattere nevoso. Le temperature variano da un massimo di 34 gradi C (con raro superamento dei 36 gradi C) in estate ed un minimo di 2-3 gradi C durante i mesi invernali dove raramente si scende fino allo 0 gradi C. La flora erbacea è invece buona (Ved. All. Fot. Imm. f9-f10-f11-f12) sia qualitativamente che quantitativamente ed è rappresentata dalle graminacee, leguminose, composite, labiate ed altre che nel complesso costituiscono un ottimo pascolo. Tutti i fondi sono recintati, parte in muretti a secco e parte in con rete metallica ancorata a pali di ferro infissi nel terreno. Salendo verso il monte, costituito da quarziti scistose con intrusioni di quarzo, si nota una copertura di fitta vegetazione composta prevalentemente da lecci, corbezzolo, lentisco, fillirea, rosmarino ed erica, dove la fauna selvatica, quella tipica della macchia mediterranea, presenta una esuberante presenza di cinghiali.

### QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta al "QUESITO TRE":

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni. Nell'atto di

pignoramento, si evidenzia che il:

**Lotto A** - Abitazione di tipo residenziale, sita su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 152 (Lotto M) confina con Strada Vicinale Monte Forte, con proprietà [REDACTED] (Lotto S), con proprietà [REDACTED] (Lotto L), con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 214) e con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part 221-222).

**Lotto B** - Abitazione di tipo residenziale, sita su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 151 (Lotto L) confina con Strada Vicinale Monte Forte, con Servitù di passaggio, con proprietà [REDACTED] (Lotto S), con proprietà [REDACTED] (Lotto M) e con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 202-203-205-208-213)

**Lotto C** - Fabbricato di tipo rurale (locali mungitura, ovile e paddock), sito su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 163 (Lotto Q) confina con Servitù di passaggio, con proprietà [REDACTED] (Lotto S), con proprietà [REDACTED] (Lotto R) e con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 164).

**Lotto D** - Fabbricato diruto (vascone raccolta acque e fossa biologica), sito su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 163 (Lotto Q) confina con Servitù di passaggio, con proprietà [REDACTED] (Lotto S), con proprietà [REDACTED] (Lotto R) e con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 164).

**Lotto E** - Fabbricato rurale (ovile), sito su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 166 (Lotto R) confina con Servitù di passaggio, con proprietà [REDACTED] (Lotto Q), con proprietà [REDACTED] (Lotto T) e con proprietà [REDACTED] (ereditato, no esecuzione) (foglio 75, Part. 167).

**Lotto F** - Fabbricato diruto (porcilaia), sito su Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 172 (Lotto T) confina con Servitù di passaggio, con proprietà [REDACTED] (Lotto R), con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 185) e con proprietà [REDACTED]

(ereditato, no esecuzione) (foglio 75, Part. 174).

**Lotto G** - Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 14 con confina con Strada Vicinale Monte Forte, con proprietà [REDACTED] (Lotto I), con proprietà [REDACTED] (Lotto O), con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 23) e proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 3).

**Lotto H** - Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 20 confina con Strada Vicinale Monte Forte in continuo per Radar Enav di Punta Canistreddu, con proprietà [REDACTED] (Lotto N), con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 201) e con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 19).

**Lotto I** - Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 25 confina con Strada Vicinale Monte Forte in continuo per Radar Enav di Punta Canistreddu, con proprietà [REDACTED] (Lotto G) e con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 23-34) e proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 171).

**Lotto L** - Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 151 (Lotto L) confina con Strada Vicinale Monte Forte, con Servitù di passaggio, con proprietà [REDACTED] (Lotto S), con proprietà [REDACTED] (Lotto M) e con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 202-203-205-208-213).

**Lotto M** - Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 152 (Lotto M) confina con Strada Vicinale Monte Forte, con proprietà [REDACTED] (Lotto S), con proprietà [REDACTED] (Lotto L), con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 214) e con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 221-222).

**Lotto N** - Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 158 confina con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 157), con proprietà [REDACTED] (foglio 75, Part. 85), con proprietà [REDACTED] (Lotto O), con proprietà [REDACTED] (Lotto H) e con Strada Vicinale Monte Forte in continuo per Radar Enav di Punta Canistreddu.

**Lotto O** - Terreno insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 160 confina con Strada Vicinale Monte Forte in continuo per Radar Enav di Punta Canistreddu, con

proprietà [redacted] (foglio 75, Part. 159), con proprietà [redacted] (Lotto P), con proprietà [redacted] (Lotto N), con proprietà [redacted] (Lotto G), con proprietà [redacted] (foglio 75, Part. 23-30), con proprietà [redacted] (foglio 75, Part. 10), con proprietà [redacted] [redacted] (foglio 75, Part. 10-21).

**Lotto P - Terreno** insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 162 confina con Strada Vicinale Monte Forte, con proprietà [redacted] (foglio 75, Part. 3-15-170-223), con proprietà [redacted] (Lotto O).

**Lotto Q - Terreno** insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 163 (Lotto Q) confina con Servitù di passaggio, con proprietà [redacted] (Lotto S), con proprietà [redacted] (Lotto R) e con proprietà [redacted] [redacted] (foglio 75, Part. 164).

**Lotto R - Terreno** insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 166 (Lotto R) confina con Servitù di passaggio, con proprietà [redacted] (Lotto Q), con proprietà [redacted] (Lotto T) e con proprietà [redacted] (ereditato, no esecuzione) (foglio 75, Part. 167).

**Lotto S - Terreno** insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 169 confina con Servitù di passaggio, con proprietà [redacted] (Lotto I), con proprietà [redacted] (Lotto M), con Strada Vicinale Monte Forte, con proprietà [redacted] (Lotto Q) e con proprietà [redacted] [redacted] (foglio 75, Part. 170-224).

**Lotto T - Terreno** insistente su Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari al foglio 75, Part. 172 (Lotto T) confina con Servitù di passaggio, con proprietà [redacted] (Lotto R), con proprietà [redacted] (foglio 75, Part. 185) e con proprietà [redacted] (ereditato, no esecuzione) (foglio 75, Part. 174).

#### **QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"**

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene, nel decreto di trasferimento, sono

richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;

- quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice ed ai creditori, chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale, indicando i relativi costi.

#### Risposta al "QUESITO QUATTRO"

Alcuni degli immobili oggetto di pignoramento, dalle informazioni in mio possesso, necessitano di operazioni di regolarizzazione o aggiornamento catastale, in dettaglio:

**Lotto A:** Abitazione di tipo residenziale (non completata, attualmente in uso)

- 1 - progetto presentato per l'ottenimento della concessione edificatoria da [REDACTED] redatto dal tecnico [REDACTED] con Studio in Sassari, via C. Fadda 2/E e sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in data 20/05/2004 visto il nulla osta dell'Ufficio Regionale Tutela Paesaggio espresso in data 22/11/2004 con esame num. 1775/04, concedeva il 18/02/2005 con concessione num. C-05-84 al richiedente di eseguire i lavori relativi alla nuova costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da: piano seminterrato e piano terra e con annessa fossa biologica, lavori interrotti a di conseguenza non presentata dichiarazione fine lavori, pertanto non è presente certificazione di agibilità e abitabilità

- 2 - difformità dello stato di fatto dal progetto presentato e approvato con arbitrarie variazioni

In corso d'opera dove, oltre non essere ancora completata, l'unità abitativa presenta:

- a - (piano terra) assenza di scala a chiocciola nell'ambiente lavanderia e collegamento col piano seminterrato tramite rampa unica sul lato ovest della planimetria
- b - (piano terra) assenza di ambiente lavanderia con spostamento nell'ambiente w.c. sul lato nord della planimetria
- c - (piano terra) assenza dell'ambiente spogliatoio
- d - (piano terra) assenza dell'ambiente w.c. sul lato ovest della planimetria
- e - (piano terra) trasformazione della zona cucina-lavanderia-spogliatoio-w.c. in un unico ambiente cucina sul salto di quota +50 cm rispetto al piano di calpestio del soggiorno
- f - (piano terra) apertura di una striscia verticale in vetromattone colorato (bianco-giallo azzurro) da 17 file da 3 elementi che copre per l'intera altezza la rampa di scale che collega i due livelli
- g - (piano terra) un parapetto in muratura parallelo alla scala nasce dal muro della cucina nascondendo la stessa agli occhi di chi si trova in soggiorno
- h - (piano terra) gli ambienti cucina e soggiorno, in assenza di tramezzi, sono fusi in una unica grande "zona giorno" identificata anche dalla medesima quota, dettaglio che caratterizza, per lo stesso motivo, la "zona notte" (ad esclusione della cucina a vista)
- i - (piano seminterrato) assenza di scala a chiocciola nell'ambiente lavanderia e collegamento col piano terra tramite rampa unica sulla parte ovest della planimetria
- l - (piano seminterrato) creazione di setto in mattoni forati a chiudere il muro ad ovest della planimetria trasformando lo spazio in vano scala
- m - (piano seminterrato) apertura di una porta sul lato ovest della planimetria per ingresso al piano seminterrato anche dall'interno dell'unità immobiliare
- n - (piano seminterrato) trasformazione della finestra da vasistas in progetto a doppio



o - (piano seminterrato) presenza di un camerone ricavato in parte del cavedio nel lato sud della planimetria con ingresso all'altezza della scala a chiocciola in progetto e con all'interno un grezzo di w.c. sotto la scala che collega i due livelli

p - presenza in grezzo di un w.c. creato all'altezza del pilastro centrale

q - presenza di una finestra nel bagno "nuovo" su lato nord-ovest della planimetria

r - allestimento di una cucina rudimentale nella striscia ad est della planimetria ottenuta dalla creazione del bagno

3 - fabbricato non registrato su Nuovo Catasto Edilizio Urbano pertanto necessita di regolarizzazione con aggiornamento

**Lotto B: Abitazione di tipo residenziale (non completata, attualmente non in uso)**

1- progetto presentato per l'ottenimento della concessione edificatoria da Tulu Francesco redatto dal tecnico ██████████ in Studio in Sassari, via C. Fadda 2/E e sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in data 27/05/2004 visto il nulla osta dell'Ufficio Regionale Tutela Paesaggio espresso in data 03/08/2004 con esame num. 1927/04, concedeva il 04/02/2005 con concessione num. C-05-59 al richiedente di eseguire i lavori relativi alla nuova costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da: piano seminterrato, piano terra e soffitta e con annessa fossa biologica, lavori interrotti a di conseguenza non presentata dichiarazione fine lavori. pertanto non è presente certificazione di agibilità e abitabilità

2 - difformità dello stato di fatto dal progetto presentato e approvato con arbitrarie variazioni in corso d'opera dove, oltre non essere ancora completata, l'unità abitativa presenta:

a - (piano seminterrato) assenza di apertura singola su lato ovest della planimetria sostituita da una doppia apertura modulare 1 e 2x1

b - (piano terra) assenza di setto murario su porzione sud-ovest della planimetria tra gli ambienti soggiorno e cucina

c - (piano terra) assenza di caminetto su porzione sud-ovest della planimetria nell' ambiente soggiorno

d - (piano terra) assenza di setti costituenti l'ambiente lavanderia-ripostiglio

e - (piano terra) assenza della finestra relativa all'ambiente lavanderia-ripostiglio

f - (piano terra) l'ambiente letto, nella porzione nord della planimetria, perde il suo ruolo diventando un tutt'uno con gli ambienti sopracitati creando un'unica zona giorno ricongiungendosi con la sala nella porzione sud-est

g - (piano terra) l'ambiente letto, ormai non più tale, è diviso in due dove la parte superiore crea un disimpegno ad L che porta all'antibagno e al bagno di servizio (prima bagno e cabina armadio dell'ambiente letto)

h - (piano terra) il bagno di servizio non presenta la porta sull'ambiente cabina armadio (ora antibagno) bensì frontale al disimpegno. sulla curva del tramezzo

i - (piano terra) l'antibagno (prima cabina armadio) ora è un ambiente singolo con apertura a sud

l - (piano terra) assenza del secondo bagno dedicato alla camera da letto nella porzione nord-est della planimetria

m - (piano terra) l'ingresso all'ambiente letto nella porzione est della planimetria è in posizione spostata rispetto al progetto, così come la finestra, leggermente decentrata verso sud

n - (piano terra) l'ingresso all'ambiente bagno nella porzione est della planimetria è in posizione spostata rispetto al progetto, leggermente decentrata verso nord

o - (mansarda) il setto presente in planimetria è sostituito da num. 2 setti più piccoli in modo da creare un unico continuo ambiente

p - (mansarda) scomparsa dell'abbaino in progetto e sostituzione con lucernario

q - (prospetto) in parete le giunzioni degli angoli esterni si presentano a 90 gradi e non

curvi come presentati in progetto

- 3 - fabbricato non registrato su Nuovo Catasto Edilizio Urbano pertanto necessita di regolarizzazione con aggiornamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto C: Fabbricato Rurale (ovile e sala mungitura)**

- 1 - da visura storica risulta registrato nel Nuovo Catasto Terreni con inserimento in mappa d'ufficio, pertanto necessita di regolarizzazione nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con

aggiornamento  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto D: Fabbricato diruto (vascone raccolta liquami)**

- 1 - da visura storica risulta registrato nel Nuovo Catasto Terreni come struttura cadente, in rovina, difforme da quanto constatato in fase di accertamento in cui appare agli scriventi come una doppia vasca di raccolta dei liquami provenienti dalla sala mungitura (Lotto C). Inserimento nel NCT in mappa d'ufficio pertanto necessita di regolarizzazione nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con aggiornamento

**Lotto E: Fabbricato rurale (ovile)**

- 1 - fabbricato adibito a servizio dell'allevamento degli animali privo di regolarizzazione urbanistica (permesso di costruire) e catastale (inserimento in mappa), da visura storica risulta registrato nel Nuovo Catasto Terreni con inserimento in mappa d'ufficio, pertanto necessita di regolarizzazione nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con aggiornamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto F: Fabbricato adibito a ricovero animali e deposito (porcilaia)**

- 1 - fabbricato adibito a servizio dell'allevamento degli animali privo di regolarizzazione urbanistica (permesso di costruire) e catastale (inserimento in mappa), pertanto necessita di regolarizzazione con aggiornamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica/di piano"**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Risposta al "QUESITO CINQUE":

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari: i lotti (presi in esame i terreni) sono compresi parzialmente nelle Sotto-sottozone E2.c, E5.a e H2.9.

La Zona E - Ambiti Agricoli (Art. 43) tratta le zone agricole in cui, secondo la normativa regionale, sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti. Il paesaggio agricolo comunale è identificato e distinto attraverso tre sistemi fondamentali:

- il sistema agricolo dei fondovalle alluvionali prospicienti l'insediamento urbano, nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni di ortaggi, fruttiferi e agrumi in piano e sui terrazzamenti secondo un impianto geometrico che conserva ancora gli elementi costitutivi della tipologia del giardino mediterraneo;

- il sistema agricolo della corona olivetata nel quale il tessuto agrario è definito dalle coltivazioni degli olivi in campi chiusi che si estendono intorno all'insediamento urbano di Sassari in continuità con gli oliveti dei centri di Sorso e Sennori, Tissi, Ossi, Usini, Ittiri;

- il sistema agricolo della Nurra nel quale il tessuto agrario è definito da una trama di appoderamento a campi aperti coltivati con seminativi e pascolo, legati ad attività zootecniche semiintensive ed intensive. Comprende inoltre i territori della riforma agraria in prossimità del lago di Baratz e quelli di Prato Comunale, nei quali l'estensione degli appezzamenti risulta inferiore a quella precedentemente descritta e le coltivazioni sono arboree.

Nel disciplinare il territorio agricolo il Comune di Sassari intende perseguire le seguenti finalità:

- valorizzare la vocazione produttiva nelle zone agricole del Comune di Sassari;
- salvaguardare e rafforzare l'azione svolta dallo spazio agricolo come connettivo ecologico diffuso;
- individuare e intervenire con attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a limiti (rischi) di natura idrogeologica e pedologica; migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola riducendo le emissioni dannose e la dipendenza energetica mitigando o rimuovendo i fattori

di criticità e degrado:

- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, salvaguardando quindi la destinazione agricola dei fondi;
- salvaguardare, riqualificare e mantenere gli elementi paesaggistici del tessuto agrario (muri a secco, siepi, sistemi di canalizzazione...) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra gli insediamenti e il territorio;
- recuperare e ristrutturare il patrimonio edilizio extraurbano, riqualificandolo e favorendo il suo riutilizzo per le aziende agricole e a scopo abitativo;
- incentivare forme di conduzione agricola multifunzionale proprie dell'ambito periurbano, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile e didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.

All'interno della zona agricola, conformemente alle direttive regionali in materia (direttiva sulle zone agricole e linee guida del PPR vigente) sono state individuate le seguenti 2 sottozone per quanto riguarda gli immobili oggetto di perizia:

A) la sottozona E2 (Art. 45): caratterizzata da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agrozootecnici estendendosi nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata e in cui le coltivazioni interessano:

- gli ortaggi, coltivati in aree di piano (nei sistemi agricoli dei fondovalle e nella fascia esterna della corona olivetata spesso associati ad altre colture o in aziende che associano differenti tipi di coltivazioni, sono limitatissime le coltivazioni in coltura specializzata in serra;
- i vigneti, marginali coltivazioni spesso in coltura promiscua nel sistema agricolo della corona olivetata in particolare in prossimità del comune di Sorso e la Nurra di Alghero;
- i seminativi e le foraggere (il caso in esame) spesso legate all'importante attività zootecnica che vede nel territorio allevamenti semintensivi e intensivi bovini della linea latte e ovicaprini, localizzati

nel sistema agricolo della Nurra in gran parte dotato di reti consortili per la distribuzione dell'acqua;  
- i vivai.

In questo sistema, che comprende altre tre sotto-sottozone (E2.a, E2.b, E2.c), alcuni lotti oggetto di perizia sono inquadrati nella sotto-sottozona E2.c, ovvero un'area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate), zona caratterizzata da attività agricole e zootecniche che avvengono in suoli irrigui e non con medio/elevate capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici e che si estendono nei sistemi agricoli individuati nella Nurra e nella fascia esterna alla corona olivetata.

**B) la sottozona E5 (Art. 48)** caratterizzata da condizioni geopedologiche e capacità d'uso e suscettibilità all'uso agricolo scarse o assenti a causa di severe limitazioni (pendenze elevate, pericolo di erosione, eccesso di rocciosità). La marginalità alle attività agricole si determina attraverso l'analisi costi benefici per la quale si evidenzia un costo eccessivo di eventuali interventi di miglioramento non compensati dai benefici ottenibili.

In questo sistema, che comprende altre due sotto-sottozone (E5.a, E5.b), alcuni lotti oggetto di perizia sono inquadrati nella sotto-sottozona E5.a, ovvero un'area agricola marginale nella quale vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.

La **Zona H - omogenea - Ambiti di salvaguardia dei beni paesaggistici (Art. 64)** tratta le parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia costiera, la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico o comprese in quest'ambito, ma che risultano compromesse. Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità ecosistemica, attivano

opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.

All'interno di tale zona è stata individuata la seguente sottozona per quanto riguarda gli immobili oggetto di perizia:

**La sottozona H2 (Art. 67):** ovvero di pregio paesaggistico ambientale, in cui gli interventi ammessi sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica.

In questo sistema, che comprende altre nove sotto-sottozone (H2.1-H2.9), alcuni lotti oggetto di perizia sono inquadrati nella sotto-sottozona **H2.9 (Art. 73)**, ovvero comprendente quelle nelle quali si sviluppa una copertura vegetale costituita da formazioni di gariga, macchia mediterranea, boschi e oliveti di età superiore ai 30 anni impiantati in aree acclivi, in superfici di rilevante valore paesaggistico e con funzione di difesa idrogeologica della superficie.

Prendendo in esame i casi specifici

**Lotto G:** Zona H. Sottozona H2. Sotto-sottozona H2.9 Boschi e foreste (aree di macchia, dune e aree umide dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziati)

- L1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150
- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro. Argentiera e Stintino
- Atto: DM 14/01/1966

Zona E. Sottozona E5. Sotto-sottozona E5.a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali (aree di macchia, dune e aree umide, con disciplina delle aree di pericolosità

elevata da frana)

- L1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150

- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino

- Atto: DM 14/01/1966

**Lotto II:** Zona II. Sottozona H2. Sotto-sottozona H2.9 Boschi e foreste (aree di macchia, dune e aree umide dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)

- L1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150

- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino

- Atto: DM 14/01/1966

**Lotto I:** Zona H. Sottozona H2. Sotto-sottozona H2.9 boschi e foreste (aree di macchia, dune e aree umide dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)

- L1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150

- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino

- Atto: DM 14/01/1966

Zona E. Sottozona E5. Sotto-sottozona E5.a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali (aree di macchia, dune e aree umide, con disciplina delle aree di pericolosità

elevata da frana)

- L1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150

- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino

- Atto: DM 14/01/1966

**Lotto L:** Zona E, Sottozona E2, Sotto-sottozona E2.c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (aree di colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)

**Lotto M:** Zona E, Sottozona E2, Sotto-sottozona E2.c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (aree di colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)

- L1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150

- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino

- Atto: DM 14/01/1966

**Lotto N:** Zona H, Sottozona H2, Sotto-sottozona H2.9 boschi e foreste (aree di macchia, dune e aree umide con disciplina delle aree di pericolosità media da frana)

- L1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150

- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino



- Atto: DM 14/01/1966

Zona E, Sottozona E5, Sotto-sottozona E5.a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali (colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)

- L.1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150

- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino

- Atto: DM 14/01/1966

**Lotto O:** Zona E, Sottozona E5, Sotto-sottozona E5.a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali (colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)

- L.1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150

- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino

- Atto: DM 14/01/1966

Zona H, Sottozona H2, Sotto-sottozona H2.9 boschi e foreste (aree di macchia, dune e aree umide con disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana)

- L.1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento

amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150
- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino
- Atto: DM 14/01/1966



**Lotto P:** Zona E. Sottozona E2. Sotto-sottozona E2.c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (aree di colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)



- L1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150
- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino
- Atto: DM 14/01/1966

Zona E. Sottozona E5. Sotto-sottozona E5.a Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali (colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)



- L1497-1939: Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150
- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino
- Atto: DM 14/01/1966



**Lotto Q:** Zona E. Sottozona E2. Sotto-sottozona E2.c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (aree di colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati



fenomeni franosi in atto o potenziali)

- L1497-1939: Arce dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

- Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico): 200150

- Descrizione: Sassari (Sassari, Stintino) - Porto Ferro, Argentiera e Stintino

- Atto: DM 14/01/1966

Lotto R: Zona E, Sottozona E2, Sotto-sottozona E2.c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (aree di colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)

Lotto S: Zona E, Sottozona E2, Sotto-sottozona E2.c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (aree di colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)

Lotto T: Zona E, Sottozona E2, Sotto-sottozona E2.c Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (aree di colture erbacee specializzate dove non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali)

#### **QUESITO SEI - "Conformità alla normativa - sanabilità"**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia,

l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6

Giugno 2001, n.° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.° 47;

Risposta al "QUESITO SEI":

Si precisa che alcuni degli immobili oggetto di perizia non sono conformi alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In dettaglio:

**Lotto A:** Abitazione di tipo residenziale, non registrata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari, non completata e attualmente in uso da [REDACTED] che la condivide con la famiglia, dove è evidente la difformità dello stato di fatto dal progetto approvato e concesso il 18/02/2005 dalla Commissione Edilizia Comunale dopo averlo esaminato in data 20/05/2004 con visione del nulla osta dell'Ufficio Regionale Tutela Paesaggio espresso in data 22/11/2004

**Lotto B:** Abitazione di tipo residenziale, non registrata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari, in costruzione e attualmente non in uso se non come saltuario ricovero per il bestiame, dove anche in questo caso è evidente la difformità dello stato di fatto dal progetto presentato, approvato e concesso il 04/02/2005 dalla Commissione Edilizia Comunale dopo averlo esaminato in data 27/05/2004 con visione del nulla osta dell'Ufficio Regionale Tutela Paesaggio espresso in data 03/08/2004.

**Lotto C:** Fabbricato rurale, non registrato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari bensì presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari.

**Lotto D:** Fabbricato diruto, allo stato attuale risulta un vascone raccolta liquami di pertinenza della sala mungitura (Lotto C) mentre da visura storica del 07/01/2020 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Sassari, tale immobile risulta accatastrato come struttura in rovina. Non registrata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari bensì presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sassari.

**Lotto E:** Fabbricato rurale, privo di regolarizzazione urbanistica e catastale, da visura storica risulta

registrato nel Nuovo Catasto Terreni con inserimento in mappa d'ufficio, pertanto necessita di regolarizzazione nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con aggiornamento



Lotto F: Fabbricato diruto (porcilaia), non registrato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari, privo di regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato attuale risulta essere una struttura fatiscente costituita da blocchi di calcestruzzo adibita a ricovero suini



#### **QUESITO SETTE - "Divisione in lotti"**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

#### **Risposta al "QUESITO SETTE":**

Secondo il mio punto di vista, i beni pignorati possono sì essere venduti in più lotti, che per comodità ed evitare confusione coi Lotti descritti, userò la parola Maxilotti. Per la salvaguardia dell'azienda agricola, per la precisione agrozootecnica, la soluzione migliore è dividere i beni in num. 3 Maxilotti, dove:

- il Maxilotto 1 è composto da abitazione e terreno sul quale insiste, quindi dal fabbricato Lotto A che insiste nel terreno Lotto M, dove il fabbricato, appetibile anche a chi non è interessato all'azienda, è annesso al terreno sul quale insiste, con accesso proprio vicino alla strada principale.
- il Maxilotto 2 è composto da abitazione e terreno sul quale insiste, quindi dal fabbricato Lotto B che insiste nel terreno Lotto L, dove il fabbricato, appetibile anche a chi non è interessato all'azienda, è annesso al terreno sul quale insiste, con accesso proprio vicino alla strada principale.
- il Maxilotto 3 è composto da (capannoni e terreni sui quali insistono) + (restanti terreni), quindi



(fabbricati Lotto C e D che insistono nel terreno Lotto Q) + (fabbricato Lotto E che insiste nel terreno Lotto R) + (fabbricato F che insiste su terreno T) + (terreni Lotto G, H, I, N, O, P, S), ovvero i terreni forniti assieme ai manufatti destinati al servizio dell'attività agricola mantenendone l'integrità. Ciò è stato studiato per prevenire l'abbandono dei lotti meno pregiati, che verrebbero lasciati al loro destino qualora non se li aggiudicasse nessuno coi relativi problemi ambientali che potrebbero scaturirne (incendi causa mancata pulizia), e far sì che il futuro acquirente se ne occupi con la stessa attenzione di quelli più pregiati.

#### **QUESITO OTTO - "Divisibilità in natura"**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078:

#### **Risposta al "QUESITO OTTO":**

Gli immobili, di cui sono causa, sono pignorati per intero.

I Lotti A e B, vista la superficie, la distribuzione e la posizione, si prestano ad essere divisibili in più unità immobiliari distinte, ipotesi basata unicamente sulla superficie e non sulla distribuzione, poiché, per dividere gli immobili in due o più unità separate gli stessi andrebbero rivoluzionati quasi per intero, sia sotto il punto di vista della distribuzione che degli impianti.

Il Lotto C, nonostante la superficie lo consenta, a causa della funzione per cui è stato concepito non

si presta ad essere divisibile in più unità immobiliari distinte.

Il Lotto **D**, sia per la funzione per cui è stato concepito, sia per le dimensioni, non si presta ad essere divisibile in più unità immobiliari distinte.



I Lotti **E** ed **F**, per la ridotta superficie, non si prestano ad essere divisibili.

I Lotti **G**, **H**, **I**, **L**, **M**, **N**, **O**, **P**, **Q**, **R**, **S**, **T**, vista la superficie e la posizione, si prestano ad essere divisibili in più unità immobiliari distinte, mediante frazionamento ex novo previa valutazione degli accessi, attuali e futuri.



#### QUESITO NOVE - "Stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autenticata);



Risposta al "QUESITO NOVE":



Attualmente gli immobili di cui sono causa, ad esclusione del Lotto **B** ancora in fase di costruzione e di proprietà del sig. ██████████, sono in pieno utilizzo. Per quanto riguarda il Lotto **A**, è abitato.

L'attuale inquilino e fruitore è lo stesso proprietario, il sig. ██████████, ivi residente e



domiciliato con la moglie [REDACTED] nata a [REDACTED] e il figlio, [REDACTED]  
[REDACTED] le, nato a Sassari [REDACTED].

Gli altri lotti, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T sono utilizzati dai signori [REDACTED] e [REDACTED] che li amministrano per conto della società [REDACTED]

[REDACTED] - Società Semplice. Il possesso è anteriore alla trascrizione del pignoramento.

### QUESITO DIECI - "Regime vincolistico"

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene:

Risposta al "QUESITO DIECI":

- i Lotti G (con zone H2.9, E5.a), H (con zona H2.9), I (con zone H2.9, E5.a), M (con zona E2.c), N (con zone H2.9, E5.a), O (con zone E5.a, H2.9), P (con zone E2.c, E5.a), Q (con zona E2.c), essendo inseriti in un contesto di pregio paesaggistico ambientale in cui gli interventi ammessi sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica (risposta al quesito 5), secondo l'art. 1497-1939 sono aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo e siglate col Codice SITAP (Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico) 200150.

Gli interventi ammessi sono limitati a:

- 1) interventi di gestione nei quali sono da evitare tagli e utilizzazioni che compromettano il regolare sviluppo della vegetazione
- 2) interventi forestali consentiti solo a scopo conservativo negli habitat prioritari ai sensi della direttiva habitat e nelle formazioni climatiche
- 3) interventi che mirano a mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi nelle aree di macchia foresta e garighe climatiche
- 4) programmi e progetti di tutela e di valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali
- 5) interventi di riqualificazione ecologica e ambientale che favoriscano le attività escursionistiche, cicloturistiche e ippoturistiche

- in nessun Lotto sono presenti oneri di natura condominiale

- non risultano, per nessun Lotto, dalle informazioni in mio possesso diritti demaniali o usi civici

- non risultano, per nessun Lotto, dalle carte in mio possesso fondi patrimoniali a carico dei beni

#### **QUESITO UNDICI - "Determinazione del valore"**

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima ed analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con

provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



### Risposta al "QUESITO UNDICI"

Per l'accertamento del valore dei fabbricati, dopo aver tenuto in debito conto i fattori summenzionati, dopo indagini effettuate in loco su immobili di analogo tipo, caratteristiche e ampiezza, ho preferito di dover procedere attraverso un metodo di stima comparativa che, a mio parere, dà maggiori garanzie di attendibilità. Ho preferito tale metodo rispetto a quello di stima analitica mediante capitalizzazione del reddito medio netto, anche presumendo che questo abbia carattere di perpetuità essendo inoltre suscettibile di aumenti per la maggiore importanza che la zona ha assunto nel corso degli anni, poiché la situazione urbanistica e del mercato immobiliare, non solo del Sassarese ma dell'intero territorio nazionale, è momentaneamente in stallo. Pertanto la stima comparativa, per il raggiungimento del più probabile valore di mercato risulterà certamente più attendibile e veritiera di una relativa stima analitica sulla base del potere di acquisto della moneta e degli indici dei costi di ricostruzione. Pertanto verrà applicato alla superficie delle unità immobiliari in argomento, semplicemente il prezzo medio di mercato più ricorrente nella zona, riscontrato da recenti compravendite per immobili simili. Sassari è una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale, con 126.870 abitanti, 23.031 edifici e 60.162 abitazioni e un andamento delle quotazioni del residenziale -1,62% con un andamento delle vendite per il residenziale del +33,79 % e del +30,26 % per il non residenziale. Suddivisa in 3 macrozone immobiliari di riferimento, Centrale, Semicentrale e Periferica, queste individuano le tipologie ed i prezzi degli immobili. La zona Centrale è divisa in 6 sottozone: Cappuccini-Luna e sole-Lu Fangazzu (1.246,00 €/mq per vendita e 5,28 €/mq per affitto), Centro storico (1.053,00 €/mq per vendita e 4,45 €/mq per affitto), Centro urbano (1.242,00 €/mq per vendita e 4,93 €/mq per affitto), Rione Celestine (1.754,00 €/mq per vendita e 7,31 €/mq per affitto), Rizzeddu-Cliniche-San Paolo (1.368,00 €/mq per vendita e 5,68 €/mq per affitto), Serra Secca-



Carbonazzi (1.388,00 €/mq per vendita e 5,77 €/mq per affitto). La zona Semicentrale è divisa in 6 sottozone: Baddimanna-Sassari 2-Baladedda (1.097,00 €/mq per vendita e 4,58 €/mq per affitto), Latte Dolce-Santa Maria di Pisa (824,00 €/mq per vendita e 3,48 €/mq per affitto), Monserrato-San Pietro-Piandanna (1.172,00 €/mq per vendita e 4,94 €/mq per affitto), Monte Bianchinu-Filigheddu-San Francesco (1.115,00 €/mq per la vendita e 4,63 €/mq per affitto), Monte Rosello-Sacro Cuore (1.138,00 €/mq per vendita e 4,73 €/mq per affitto), Sant'Orsola Nord-Sant'Orsola Sud (1.115,00 €/mq per vendita e 4,69 €/mq per affitto). La zona Periferica è divisa in 5 sottozone: Agro della Nurra e borgate (811,00 €/mq per vendita e 3,39 €/mq per affitto), Agro di Sassari e Borgate-San Giovanni-Ottava-Bancali-Caniga (846,00 €/mq per vendita e 3,52 €/mq per affitto), Li Punti (1.123,00 €/mq per vendita e 4,72 €/mq per affitto), Villaggio Sant'Orsola (1.068,00 €/mq per la vendita e 4,94 €/mq per affitto), Zona Industriale Predda Niedda (1.068,00 €/mq per vendita e 4,94 €/mq per affitto). Il valore immobiliare quindi viene dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono non solo il fabbricato visto come entità singola, ma anche la singola zona.

Ad Agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.235 al metro quadro, con una diminuzione del 0,48% rispetto ad Agosto 2021 (1.241 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sassari ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.269 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.220 al metro quadro. Ad Agosto 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 8,57 al mese per metro quadro, con un aumento del 22,43% rispetto ad Agosto 2021 (€ 7,00 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sassari ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 8,57 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2020: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 6,40 al mese per metro quadro. Contrariamente a ciò che ci si può aspettare, nel corso del mese di Agosto 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Sassari è stato più alto nella zona La Corte.



Palmadula, con € 1.658 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Predda Niedda, Caniga con una media di € 987 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Sassari è stato più alto nella zona Centro Storico, San Giuseppe, con € 11,28 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Porcellana, San Pietro, Monserrato con una media di € 5,88 al mese per metro quadro.

I lotti oggetto di perizia, come detto nel Punto num. 2, sono ubicati in un fondo denominato "Bainzotto", nella frazione di Monte Forte, ad 1,50 km da "La Corte", una frazione del Comune di Sassari situata nel territorio della Nurra, nel nord-ovest della Sardegna, ad una altezza di m 89,00 s.l.m. con abbondante presenza di verde, a mio avviso di discreto pregio urbanistico e organizzata con gran parte dei servizi, come ad esempio l'ufficio dell'Amministrazione Comunale, i market, le officine meccaniche, i bar, i centri sportivi, le mercerie o i negozi di elettrodomestici con relativa assistenza, tutti siti in un raggio di m 200 dal centro di La Corte e poco più di un Km dai fondi oggetti di perizia. Situata lungo la strada che congiunge Sassari e l'Argentiera, la SP18, ad una distanza rispettivamente di 28,60 km e 26 minuti in automobile e 14,90 km e 20 minuti in automobile. I lotti rientrano nella zona R2/Extraurbana/Agro della Nurra e Borgate, dove all'interno di tale zona il patrimonio immobiliare, considerando il residenziale, il terziario e il produttivo, è composto dalle seguenti tipologie di immobili: Abitazioni civili (in stato normale), Abitazioni di tipo economico (in stato normale), Abitazioni di tipo economico (in stato scadente), Ville e Villini (in stato normale) Magazzini (in stato normale), Laboratori, Capannoni industriali. Il mercato immobiliare in questa zona può essere definito "di necessità" legato alla zona, con poca frenesia. Ma nonostante le compravendite siano limitate ad un interesse locale i prezzi degli immobili della zona non si attestano su valori contenuti. Analizzando i nostri casi, Ville e Villini e Magazzini, il prezzo medio dei primi, in stato conservativo "normale", oscilla tra 900 e 1.300 €/mq, mentre per i secondi e in stato conservativo con la stessa caratteristica, oscilla tra 300 e 600 €/mq. Nel caso specifico, da una attenta analisi e sulla base di esperienze personali, come detto in precedenza, la valutazione degli immobili



è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico-comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare ogni immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. Si è in particolar modo confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda di ognuno con quello di immobili di uguali caratteristiche, valutando con attenzione anche tramite coefficienti di merito: superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, numero dei piani, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni tecnologiche, eventuale presenza di ascensore o montacarichi, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori, ma soprattutto irregolarità e costi di regolarizzazione, presenza di materiali pericolosi e di conseguenza la valutazione dei costi per il completamento, risanamento e/o pulizia, che hanno contribuito, ad aumentare in alcuni casi e abbassare in altri, il valore tra il 5% e il 15%. Sulla base di quanto sopra esposto, considerando di più che discreta qualità urbanistica il sito di ubicazione, di buon valore l'intero complesso residenziale in sito, e di medio valore le unità immobiliari, devo adottare:

- per il **Lotto A**, probabile futura categoria A/8, Villa, dove si intende un fabbricato caratterizzato essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificato in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario, ma attualmente probabile categoria F/3, Unità in corso di costruzione (mq totali 295), un valore di **Euro 97.000**
- per il **Lotto B**, probabile futura categoria A/8, Villa (Ved. Lotto A), ma attualmente probabile categoria F/3, Unità in corso di costruzione (mq totali 474), un valore di **Euro 48.000**
- per il **Lotto C**, categoria A/6, Fabbricato rurale (ovile e sala mungitura), ovvero un fabbricato a

servizio delle attività agricole, di cui alle caratteristiche del Decreto mm. 701 del 1994 del Ministero delle Finanze (mq totali 618), un valore di Euro 43.000

- per il Lotto D, registrato con categoria F/2, Unità collabenti, ovvero fabbricati diruti, unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di produrre reddito, come unità immobiliari fatiscenti o inagibili, unità immobiliari demolite parzialmente, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili ma in realtà vascone raccolta liquami di pertinenza del Lotto C (mq totali 40), un valore di Euro 5.000

- per il Lotto E, probabile categoria A/6, Fabbricato rurale (Ved. Lotto C, ovile e sala mungitura) (mq totali 84), un valore di Euro 700

- per il Lotto F, probabile categoria A/6, Fabbricato rurale (Ved. Lotto C) (ricovero animali) (mq totali 68), un valore di Euro 300

valori ottenuti tenendo conto dei coefficienti di merito che hanno inciso su questo in maniera non trascurabile e dove i valori minimi sono stati ottenuti considerando le attuali condizioni del fabbricato e la presenza di fibrocemento Eternit con la conseguente valutazione dei costi/benefici della messa in sicurezza, dello smontaggio e ripristino delle coperture, sgombero detriti con trasporto in discarica e bonifica dei materiali pericolosi. Detto questo, la valutazione naturalmente, tiene conto della attuale situazione inerente il mercato immobiliare cittadino, che evidentemente risente anch'esso della generale situazione di difficoltà finanziaria, pertanto già da un quinquennio ed aggravata ulteriormente dalla situazione pandemica con tutto ciò che ne è conseguito, i valori degli immobili risultano al di sotto della media degli anni precedenti, ciò in considerazione che il mercato è ormai saturo di "case" in vendita; e comunque il valore assunto, risulta coerente altresì con le quotazioni ufficiali riportate sia nei prezziari nazionali dell'Agenzia delle Entrate "Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" (aggiornati al secondo semestre del 2021), sia nei vari portali consultati per

effettuare un confronto (Agenzia Entrate, Immobiliare.it, Borsino Immobiliare, BorsinoPro, Casa.it, Idealista.it, Valutazione Immobile, Wikicasa, FIAIP Price, ReQuot, Subito.it) in linea coi dati raccolti dalle mie indagini e i cui valori sono presi per unità immobiliari in normali condizioni, ovvero immobili pronti all'utilizzo senza necessità di interventi di risanamento o adeguamento. Nel nostro caso, il calcolo è stato effettuato moltiplicando la superficie totale tenendo conto dei calcoli e dei parametri sanciti dal D.P.R. n.138/98 che considera ad esempio i "vani primari e accessori diretti" per una superficie al 100% di tutte le stanze e i corridoi, incluso lo spessore dei muri fino a 50 cm e di 25 cm per quelli comuni; i "vani accessori indiretti intercomunicanti", che comunicano direttamente con l'immobile, al 50% della superficie; i "vani accessori indiretti non comunicanti" al 25% della superficie; i "balconi, terrazzi e terrazzini intercomunicanti" al 30-25% della superficie fino a 25 mq e al 10% oltre i 25 mq; i "balconi, terrazzi e terrazzini non intercomunicanti", al 15% della superficie fino a 25 mq e al 5% oltre i 25 mq; le "aree scoperte o assimilabili", al 10% della superficie fino ai mq dei vani principali e accessori diretti, al 2% per la parte rimanente, per il valore al metro quadro ottenuto con la mia valutazione.

Ricavato da indagini di mercato il valore del bene campione, si è risolta la seguente proporzione:

$$V_x : p_x = \sum V : \sum p$$

Dalla quale il valore  $V_x$  del bene oggetto di stima, è dato:

$$V_x = ( \sum V / \sum p ) p_x$$

Dove:

$\sum V$  è la sommatoria dei prezzi di mercato di immobili analoghi,

$\sum p$  è la sommatoria delle superfici dei beni campione.

$p_x$  è la superficie dell'immobile oggetto della stima cioè il parametro relativo al bene in esame.

Il valore unitario è ottenuto considerando anche, e soprattutto, come detto in precedenza, superficie commerciale, tipologia, posizione, conservazione, manutenzione, vetustà, numero dei piani, luminosità, panoramicità, aerazione, facilità di accesso, impianti termici, impianti elettrici, dotazioni

tecnologiche, presenza di ascensore, rifiniture interne ed esterne, consistenza del fabbricato, utilizzo di pregiati materiali da costruzione, pertinenze, accessori, irregolarità e costi di regolarizzazione, presenza di materiali pericolosi e di conseguenza la valutazione dei costi per il completamento, risanamento e/o pulizia.

Per l'accertamento del valore dei terreni, dopo aver tenuto in debito conto i fattori summenzionati, dopo indagini effettuate in loco su immobili di analogo tipo, caratteristiche e ampiezza, ho preferito di dover procedere anche in questo caso attraverso il metodo di stima comparativa che, a mio parere, dà maggiori garanzie di attendibilità rispetto a quello del calcolo sulla base del reddito dominicale, ovvero il valore catastale attribuito come base per il calcolo delle tasse, ovvero aumentando del 25% il valore catastale come rivalutazione, e di moltiplicarlo per un moltiplicatore catastale T pari a 90. Il valore di un terreno può variare enormemente anche all'interno di uno stesso Comune. Esso dipende essenzialmente dalla sua redditività futura, che dipende a sua volta da fattori legati alla produzione agricola in senso stretto, come la fertilità del terreno o la disponibilità idrica, ma dipende anche dal contesto in cui si inserisce il campo poiché, ad esempio, avere un ettaro in una zona vocata alla maiscoltura differisce di gran lunga da un ettaro invece in una zona prettamente vitivinicola. Inoltre si devono tenere presenti le caratteristiche dell'ecosistema produttivo in cui si inserisce l'azienda come operatori di filiera che forniscono input (agrofarmaci, sementi, know-how, etc.) e ritirano l'output (i prodotti agricoli). Inoltre, il valore varia poi in vista dell'acquirente e se ha intenzione di unirlo al proprio nel caso di un vicino. Il reddito potenziale è dunque influenzato da un gran numero di variabili difficilmente quantificabili ma non esiste dato più attendibile di quello reale: il confronto col mercato. Per un'idea sulle compravendite di terreni in questa zona sono state reperite informazioni presso le Camere di Commercio dove sono stati esaminati dei prezzi di riferimento da poter "aggiustare" secondo le caratteristiche dei lotti in oggetto di perizia. Per il valore si è quindi fatto riferimento ai prezzi correnti attuali dei terreni della zona agraria della Nurra ma adeguati alla

natura dei terreni in esame, valutando la qualità della zona ambientale, l'orografia, la forma regolare o no del lotto, le vie di accesso, le caratteristiche pedologiche, al soprasuolo presente, presenza o meno di corsi d'acqua, pozzi e sorgenti, esistenza di vincoli o servitù passive, distanza da strade e dal centro abitato, ma soprattutto alle condizioni di ordinaria coltivazione.

Sulla base di quanto sopra esposto, considerando di più che discreta qualità urbanistica il sito di ubicazione, di buon valore l'intero complesso in sito, e di medio valore le unità immobiliari, devo adottare:

- per il **Lotto G** (Partic. 14), tot. mq 26.131 (con 3.000 Euro/Ha e 0,3 Euro/mq), un valore di **Euro 7.839,30**

- per il **Lotto H** (Partic. 20), tot. mq 8.000 (con 3.000 Euro/Ha e 0,3 Euro/mq), un valore di **Euro 2.400,00**

- per il **Lotto I** (Partic. 25), tot. mq 3.200 (con 3.000 Euro/Ha e 0,3 Euro/mq), un valore di **Euro 960,00**

- per il **Lotto L** (Partic. 151), tot. mq 21.233 (con 9.000 Euro/Ha e 0,9 Euro/mq), un valore di **Euro 19.109,70**

- per il **Lotto M** (Partic. 152), tot. mq 21.233 (con 9.000 Euro/Ha e 0,9 Euro/mq), un valore di **Euro 19.109,70**

- per il **Lotto N** (Partic. 158), tot. mq 116.645 (con 6.000 Euro/Ha e 0,6 Euro/mq), un valore di **Euro 69.987,00**

- per il **Lotto O** (Partic. 160), tot. mq 163.763 (con 6.000 Euro/Ha e 0,6 Euro/mq), un valore di **Euro 98.257,80**

- per il **Lotto P** (Partic. 162), tot. mq 47.630 (con 7.000 Euro/Ha e 0,7 Euro/mq), un valore di **Euro**

33.341,00

- per il Lotto Q (Partic. 163), tot. mq 126.022 (con 10.000 Euro/Ha e 1 Euro/mq), un valore di Euro 126.022,00

- per il Lotto R (Partic. 166), tot. mq 11.375 (con 10.000 Euro/Ha e 1 Euro/mq), un valore di Euro 11.375,00

- per il Lotto S (Partic. 169), tot. mq 18.710 (con 10.000 Euro/Ha e 1 Euro/mq), un valore di Euro 18.710,00

- per il Lotto T (Partic. 172), tot. mq 5.810 (con 10.000 Euro/Ha e 1 Euro/mq), un valore di Euro 5.810,00

Inoltre, a completamento di tale ragionamento si è fatto ausilio di informazioni specifiche presso tecnici agricoli abilitati alla professione di provata esperienza.

Questi importi, che sommati fra loro costituiscono a mio avviso l'attuale valore dell'Azienda Agricola, per un totale, fabbricati + terreni, Euro 194.000 + 412.921,50, di Euro 606.921,50, valore stimato all'interno di una forbice di prezzo dove un valore minimo, -15%, valore prudenziale di sicuro realizzo, e un valore massimo, +15%, valore decisamente ottimistico, che è possibile realizzare con il verificarsi di condizioni particolarmente favorevoli.

Per quanto riguarda il valore dei Maxilotti di cui si è parlato nel punto num. 7:

- Maxilotto 1: (A + M) = (Euro 97.000,00 + 19.109,70) = 116.109,70 Euro

- Maxilotto 2: (B + L) = (Euro 48.000,00 + 19.109,70) = 67.109,70 Euro

- Maxilotto 3: (C + D + Q) + (E + R) + (F + T) + (G + H + I + N + O + P + S) = (Euro 43.000,00 + 5.000,00 + 126.022,00) + (700,00 + 11.375,00) + (300,00 + 5.810,00) + (7.839,30 + 2.400,00 + 960,00 + 69.987,00 + 98.257,80 + 33.341,00 + 18.710,00) = 423.702,10 Euro

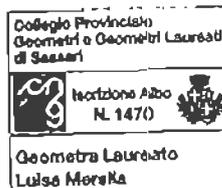
Si ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Sassari, li 15/09/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il C.T.U.

Dott.ssa Luisa Merella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

