

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biddau Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	14
Precisazioni	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	16
Patti.....	16
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	16



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	17
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	18
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	22
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	24
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	27
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	29



Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	33
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40



INCARICO

All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto Geom. Biddau Leonardo, con studio in Via Oriani, 12 - 07100 - Sassari (SS), email leonardo.biddau@libero.it, PEC leonardo.biddau@geopec.it, Tel. 340 5902845, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Trattasi di Area Urbana sita nella Via Salvo d'Acquisto nel Comune di Santa Maria Coghinas.

Il terreno, nel suo complesso, costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione. La presenza delle strade provinciali SP33 e SP92 assicurano collegamenti viari sia con il capoluogo di provincia che con gli altri paesi il cui territorio confina con quello di Santa Maria Coghinas.

La zona è dotata di tutte le infrastrutture che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria quali la viabilità, la rete idrica, la rete fognante e l'illuminazione pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Trattasi di un magazzino utilizzato per il ricovero dei mezzi e attrezzature per l'agricoltura al quale si accede tramite una servitù privata con accesso dalla Via la Conza.

Il fabbricato è ubicato nell'immediata periferia dell'abitato al quale si arriva sia percorrendo la SP33 per circa 500 mt. dallo svincolo all'uscita Nord-Est del paese o dalla Via La Conza (traversa del Viale Sardegna) per circa 450 mt.

La zona su cui insiste l'immobile è caratterizzata da una prevalente attività agricola legata alla coltivazione di piante orticole fra le quali prevale il carciofo e la vite.



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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Trattasi di terreno agricolo ubicato nell'immediata periferia dell'abitato; si accede da una servitù di passaggio carrabile alla quale si arriva percorrendo la Via La Conza (traversa del Viale Sardegna) per circa 300 mt. La zona è caratterizzata da una prevalente attività agricola legata alla coltivazione di piante orticole fra le quali prevale il carciofo e la vite.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

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

Il creditore precedente ha depositato in atti relazione notarile in data 17/05/2024 e relazione integrativa e di aggiornamento in data 30/09/2024 sostitutiva ex art. 567 del c.p.c. a firma dell'Avv. Raffaele Vannini, Notaio in Bologna (BO).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

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

Il creditore precedente ha depositato in atti relazione notarile in data 17/05/2024 e dalla relazione integrativa e di aggiornamento in data 30/09/2024 sostitutiva ex art. 567 del c.p.c. a firma dell'Avv. Raffaele Vannini, Notaio in Bologna (BO).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

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

Il creditore precedente ha depositato in atti relazione notarile in data 17/05/2024 e dalla relazione integrativa e di aggiornamento in data 30/09/2024 sostitutiva ex art. 567 del c.p.c. a firma dell'Avv. Raffaele Vannini, Notaio in Bologna (BO).



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Il lotto edificabile, al quale si accede esclusivamente dalla Via Salvo d'Acquisto, é situato nella periferia del centro abitato nella parte posta a Nord-Est del centro urbano nelle vicinanze dello svincolo con la SP33 e la SP22.

Per i restanti lati il lotto edificabile confina con altre proprietà private.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Il magazzino confina a Nord con la medesima proprietà a Est con la servitù di passaggio a Sud e Ovest con con altre proprietà private.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Il terreno agricolo confina a Nord-Ovest con la Via delle Vigne a Nord-Est con SP33 a Sud-Est e Sud-Ovest con altre proprietà private.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile Zona B1 (F. 27 Part. 128 Sub 4)	370,00 mq	370,00 mq	1	370,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile Zona B1 (parte del F. 27 Part. 284)	303,00 mq	303,00 mq	1	303,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile Zona C3 (parte del F. 27 Part. 284)	696,00 mq	696,00 mq	1	696,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile Zona C3 (F. 27 Part. 564)	28,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	T
Terreno edificabile Zona C3 (F. 27 Part. 565)	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	T
FU DA ACCERTARE Terreno edificabile Zona C3 (F. 27 Part. 910)	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1431,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1431,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La particella censita nel C.T. al Fog. 27 Mappale 910 individua un magazzino di mq. 16 per la quale è stata dichiarata dal Comune di Santa Maria Coghinas, a seguito di richiesta di accesso agli atti, la totale assenza di documentazione comprovante la sua regolare edificazione (vedi All.7).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	35,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,63 m	T
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7720,00 mq	7720,00 mq	1	7720,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7720,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7720,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1984 al 14/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 564 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00 00 28 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,06
Dal 03/10/1984 al 14/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 565 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00 00 18 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,04
Dal 03/10/1984 al 14/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 910 Qualità FU D'ACCERTARE Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 03/10/1984 al 14/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 128, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 370 mq
Dal 03/10/1984 al 14/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00 09 99



		Reddito dominicale € 4,39 Reddito agrario € 2,06
Dal 15/11/2006 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 565 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00 00 18 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,04
Dal 15/11/2006 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 910 Qualità FU D'ACCERTARE Superficie (ha are ca) 00 00 16 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 15/11/2006 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00 09 99 Reddito dominicale € 4,39 Reddito agrario € 2,06
Dal 15/11/2006 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 564 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00 00 28 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,06
Dal 15/11/2006 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 128, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 370 mq

I titolari catastali corrispondono esattamente a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2004 al 29/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 337 Qualità FU D'ACCERTARE Superficie (ha are ca) 00 00 44
Dal 30/03/2020 al 22/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 337 Qualità FU D'ACCERTARE Superficie (ha are ca) 00 00 44
Dal 23/03/2025 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 1490, Zc. U Categoria C2 Cl.U, Cons. 35 Superficie catastale 44 mq Rendita € 130,15 Piano T



I titolari catastali corrispondono esattamente a quelli reali.

Il bene identificato al C.T. con la particella n. 337 del Fog. 20 e riportato nell'elenco degli immobili in esecuzione, è stato oggetto di accatastamento i cui nuovi identificativi sono C.F. Fog. 20 Part. 1490 Catg. C/2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1998 al 29/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1321 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.15.27 Reddito dominicale € 6,70 Reddito agrario € 3,15
Dal 09/07/1998 al 29/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1323 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.15.23 Reddito dominicale € 6,69 Reddito agrario € 3,15
Dal 09/07/1998 al 29/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1325 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.15.45 Reddito dominicale € 6,78 Reddito agrario € 3,19
Dal 09/07/1998 al 29/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1392 Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) 00.00.42
Dal 09/07/1998 al 29/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1317 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.16.83 Reddito dominicale € 7,39 Reddito agrario € 3,48
Dal 09/07/1998 al 29/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1319 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.14.50 Reddito dominicale € 6,37 Reddito agrario € 3,00
Dal 30/03/2020 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1325 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.15.45 Reddito dominicale € 6,78 Reddito agrario € 3,19
Dal 30/03/2020 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1392



		Qualità FU DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) 00.00.42
Dal 30/03/2020 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1319 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.14.50 Reddito dominicale € 6,37 Reddito agrario € 3,00
Dal 30/03/2020 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1317 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.16.83 Reddito dominicale € 7,39 Reddito agrario € 3,48
Dal 30/03/2020 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1323 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.15.23 Reddito dominicale € 6,69 Reddito agrario € 3,15
Dal 30/03/2020 al 01/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 1321 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.15.27 Reddito dominicale € 6,70 Reddito agrario € 3,15

I titolari catastali corrispondono esattamente a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	128	4		F1			370 mq		Terra	

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
27	284				Seminativo	1	00 09 99 mq	4,39 €	2,06 €	
27	564				Seminativo	1	00 00 28 mq	0,12 €	0,06 €	
27	565				Seminativo	1	00 00 18 mq	0,08 €	0,04 €	
27	910				FU DA ACCERTARE		00 00 16 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1490		U	C2	U	35	44 mq	130,15 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	



20	1317				Seminativo	01	00 16 83 mq	7,39 €	3,48 €	
20	1319				Seminativo	01	00 14 50 mq	6,37 €	3 €	
20	1321				Seminativo	01	00 15 27 mq	6,7 €	3,15 €	
20	1323				Seminativo	01	00 15 23 mq	6,69 €	3,15 €	
20	1325				Seminativo	01	00 15 45 mq	6,78 €	3,19 €	
20	1392				FU D'ACCERTARE		00 00 42 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la corrispondenza di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., nello specifico la relazione notarile depositata in data 17/05/2024 e relazione integrativa e di aggiornamento depositata in data 30/09/2024 a firma dell'Avv. Raffaele Vannini, Notaio in Bologna (BO). Si rileva pertanto la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.

L'intera area edificabile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta inserita nell'attuale Piano di Fabbricazione Comunale di Santa Maria Coghinas in parte nella Zona B1 e in parte in Zona C3. Nelle zone "B1", regolamentate dall'art. 66 del P. di F. l'edificazione è diretta, mentre nelle Zone "C3" regolamentate dall'art. 71 del P. di F. l'edificazione è subordinata alla presentazione di un Piano di Lottizzazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la corrispondenza di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., nello specifico la relazione notarile depositata in data 17/05/2024 e relazione integrativa e di aggiornamento depositata in data 30/09/2024 a firma dell'Avv. Raffaele Vannini, Notaio in Bologna (BO). Si rileva pertanto la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.



Il magazzino individuato catastalmente al C.T. Fog. 20 con la particella 337, a seguito di autorizzazione del Giudice dell' esecuzione immobiliare, è stato oggetto di accatastamento i cui nuovi identificativi sono C.F. Fog. 20 Part. 1490 Catg. C/2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, controllata la corrispondenza di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., nello specifico la relazione notarile depositata in data 17/05/2024 e relazione integrativa e di aggiornamento depositata in data 30/09/2024 a firma dell'Avv. Raffaele Vannini, Notaio in Bologna (BO). Si rileva pertanto la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Non presenti

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Non presenti

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Non presenti

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Al momento del sopralluogo il terreno è risulta privo di qualsiasi tipo di manutenzione, quali lo sfalcio dell'erba e cura delle piante da frutto presenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T



Il fabbricato ad uso magazzino risulta in buono stato di conservazione. Il magazzino è privo di impianto di elettrico e idraulico. Al suo interno sono presenti alcune macchie di umidità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Il terreno agricolo all'attualità risulta in buono stato di conservazione, esso è coltivato in parte a orto (mappali 1317, 1319, 1323 e 1325) e in parte a vigneto (mappale 1321). Nel terreno è presente un impianto di irrigazione che viene alimentato dalla presa idrica regolamentare del Consorzio di Bonifica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Non presenti

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Non presenti

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Non presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Non presenti

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Non presenti

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC



Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Trattasi di un area edificabile con accesso diretto dalla Via Salvo d'Acquisto; allo stato attuale il terreno risulta privo di qualsiasi edificazione, salvo che per una piccola fatiscante veranda priva del titolo abilitativo, ricadente in parte nella proprietà dell'esecutato (Zona B1) e di un piccolo magazzino, anch'esso privo del titolo abilitativo individuato dalla particella catastale 910 al F. 20 (Vedi allegato N. 8) realizzato interamente all'interno della Zona "C3".

E' inoltre presente sempre all'interno della particella 248 un serbatoio di gas GPL ancora in uso e al servizio del fabbricato confinante non oggetto di esecuzione.

L'intera area risulta recintata e dotata di un cancello d'ingresso con accesso dalla via Salvo d'Acquisto. Non risulta invece alcuna recinzione nel lato confinante con la proprietà della particella 128 Sub. 3.

Trattandosi di terreno edificabile è stato prodotto il prescritto Certificato di Destinazione Urbanistica - allegato alla presente perizia (Vedi allegato N. 6)- rilasciato dal Comune di Santa Maria Coghinas in data 09/04/2025 col num. 11 giusto prot. 2122/2025.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

FABBRICATO AD USO MAGAZZINO:

al momento del sopralluogo risulta in buono stato manutentivo; di seguito si elencano le caratteristiche costruttive:

Esposizione: Nord con ingresso locale a Nord-Est.

Altezza interna utile: H media = mt. 3.62

Strutture verticali: Muratura in blocchi di tufo spessore cm. 35.

Solaio: misto in latero cemento.

Copertura: Il fabbricato presenta un tetto con orditura a unica falde.

Manto di copertura: l'intera superficie del tetto è stata coperta con manto di tegole in laterizio.

Pareti esterne ed interne: Tutte le superficie delle pareti sia esterne che interne al magazzino sono state intonacate al civile, internamente il locale è stato tinteggiato con pittura a calce.

Pavimentazione interna: il locale è stato pavimentato con cemento lisciato a fratazzo.

Infissi esterni ed interni: L'unica apertura presente è in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico: Nel magazzino non sono presenti impianti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

TERRENO AGRICOLO:

Il terreno di complessivi mq. 7.720 risulta coltivato in parte a orto (mappali 1317, 1319, 1323 e 1325) e in parte a vigneto (mappale 1321). L'appezzamento è dotato di impianto di irrigazione che viene alimentato dalla presa idrica regolamentare del Consorzio di Bonifica.



Per il terreno in argomento è stato prodotto il prescritto Certificato di Destinazione Urbanistica - allegato alla presente perizia (Vedi Allegato 6) - rilasciato dal Comune di Santa Maria Coghinas in data 09/04/2025 col num. 11 giusto prot. 2122/2025.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il terreno è risulta privo di qualsiasi tipo di manutenzione, quali lo sfalcio dell'erba e cura delle piante da frutto presenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

L'immobile risulta nella disponibilità di tutti i comproprietari che utilizzano tale bene quale magazzino per il ricovero delle attrezzature agricole.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

L'immobile risulta nella disponibilità di tutti i comproprietari che utilizzano tale bene quale magazzino per il ricovero delle attrezzature agricole.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1971	**** Omissis ****	decreto di riconoscimento della proprietà rurale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRETORE DI SORSO	13/07/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	11/03/1972	1574	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sassari	08/02/1972	447	217		
Dal 03/10/1984	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo Pistilli	03/10/1984	661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	11/10/1984	9639	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2006	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo Pistilli	15/11/2006	83239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	29/11/2006	13073	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2004	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Goveani	09/07/1998	13703	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	21/07/1998	6108	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2020	**** Omissis ****	riunione di usufrutto in morte del signor			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2004	**** Omissis ****	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Goveani	09/07/1998	13703	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Sassari	21/07/1998	6108	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2020	**** Omissis ****	riunione di usufrutto in morte del signor			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
Iscritto a SASSARI il 29/10/2019
Reg. gen. 15840 - Reg. part. 2064
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 07/05/2024
Reg. gen. 7547 - Reg. part. 6094
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
Iscritto a SASSARI il 29/10/2019
Reg. gen. 15840 - Reg. part. 2064
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 07/05/2024
Reg. gen. 7547 - Reg. part. 6094
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA
Iscritto a SASSARI il 29/10/2019
Reg. gen. 15840 - Reg. part. 2064
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 07/05/2024
Reg. gen. 7547 - Reg. part. 6094
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Il terreno oggetto di stima ricade in area edificabile così definita:

- * Fog. 27 Part. 128 Sub. 4 di mq. 370 in Zona B1
- * Fog. 27 Part. 248 per circa mq. 303 in Zona B1 (il 30,3% della superficie del lotto)
- * Fog. 27 Part. 248 per circa mq. 696 in Zona C3 (il 69,7% della superficie del lotto)
- * Fog. 27 Part. 664 di mq. 28 in Zona C3
- * Fog. 27 Part. 665 di mq. 18 in Zona C3
- * Fog. 27 Part. 910 di mq. 16 in Zona C3

Di seguito si riportano alcuni dati riferiti alle singole Zone Urbanistiche:

ZONA "B"

Prescrizioni di sottozona:



If non superiore a 3 mc/mq.

H non superiore a m. 7,50

Rc non superiore a 70%.

Distanza dai confini non inferiore a 4 m.

Distanza fra fabbricati non inferiore a 8 m.(non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza).

Distanza tra pareti finestrate non inferiore a 8m. (E'ammessa una riduzione di tale limite nei casi di cui all'Art. 5 - comma 7 del D.R. 20/12/1983 N. 2266/V).

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Ricostruzione edilizia;
- f) Sopraelevazione;
- g) Ampliamento;
- h) Nuova costruzione;
- i) Demolizione totale o parziale;
- j) Ristrutturazione urbanistica.

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- residenza;
- uffici privati e studi professionali;
- esercizi commerciali al minuto;
- alberghi, pensioni, circoli per attività culturali e ricreative;
- laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza.

Sul fronte strada, gli edifici dovranno essere allineati con quelli adiacenti; nel caso questi abbiano fra loro diverso allineamento, si dovrà tenere l'allineamento prevalente nella strada o piazza cui sono prospicienti.

ZONA "C"

Prescrizioni di sottozona:

It non superiore a 1 mc/mq.

H non superiore a m. 7,00

Rc non superiore a 40%.

Distanza dai confini non inferiore a 5 m.

Distanza fra fabbricati non inferiore a 10 m. (non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza).

Distanza tra pareti finestrate non inferiore a 8m.

Nella sottozona sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione e nuova costruzione subordinati alla predisposizione di:

Piano di Zona per l'area destinata all'edilizia economica-popolare;

Piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione per la rimanente area.

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata potrà comprendere anche solo una parte della sottozona, purché di superficie non inferiore a mq 3.500.

Esso dovrà prevedere un'organizzazione della viabilità complementare a quella del Piano di Zona 167, e tipologie analoghe a quelle dallo stesso previste.

Dovranno essere reperite aree per spazi pubblici nella misura di 12 mq/ab.

Nella sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- uffici privati e studi professionali;
- esercizi commerciali al minuto;
- alberghi, pensioni, circoli per attività culturali e ricreative;



- laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza.

Tali dati sono riscontrabili nel certificato di destinazione urbanistica N. 11 rilasciato dal Comune di Santa Maria Coghinas in data 09.04.2025 prot. n° 2122/2025 (Vedi Allegato n. 6).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Il terreno su cui insiste il MAGAZZINO oggetto di stima ricade nel P.di F. del Comune di Santa Maria Coghinas in area urbanistica così definita: ZONA E

Di seguito si riportano alcuni dati riferiti alle succitate Zona Urbanistica:

ART. 73

La sottozona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:25.000 dalla mancanza di particolari segni di riconoscimento.

Vi sono consentiti:

- 1) Case rurali: favorendo per le abitazioni per uso stagionale gli interventi di recupero del patrimonio esistente;
- 2) Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti sia di tipo aziendale che industriale;
- 3) Fabbricati rustici, sylos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, serre con strutture fisse per la floricultura e l'orticoltura intensive;
- 4) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e manutenzione dei detti impianti, costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole, alla custodia e manutenzione;
- 5) Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo;
- 6) Punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, purché a distanza non inferiore a 500 metri dal perimetro delle zone residenziali urbane salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale. (così come modificato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n°9 del 21/03/1990);

Come punti di ristoro si intendono i bar, tavole calde, i piccoli ristoranti, con eventualmente annesso un numero limitato - comunque non superiore a venti - posti letto, ed attività sportive e ricreative.

Non potranno invece considerarsi punti di ristoro gli alberghi o comunque gli alloggi con funzione chiaramente di residenza stagionale e rappresentanti perciò un'attrezzatura turistica da localizzare in apposite zone omogenee.

7) Gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Dalle zone agricole sono escluse tutte le attività non indicate, ivi comprese le industrie nocive di prima e seconda classe (ai sensi del D.M. del 12/02/71).

Prescrizione di zona:

IF non superiore a:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse alle attività agricole e zootecniche;

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'If può essere elevato fino a:

0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

0,50 mc/mq per aziende agricole con esigenze particolari, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m 500.

1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni radio, ripetitori e simili.

Vanno inoltre rispettati i seguenti parametri:

H non superiore a m 4,50



Distanza dai confini non inferiore a 10 m (tale limite può non essere rispettato nel caso di ampliamenti di fabbricati preesistenti o di nuove costruzioni, qualora si dimostri che il rispetto di tali norme pregiudica l'attività agricola permanente).

Distanza dal filo stradale non inferiore a 5 m.

È possibile utilizzare più corpi aziendali della stessa proprietà per raggiungere la cubatura necessaria. (così come modificato da delibera di C.C. n°51 del 30/11/2005).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC

Il terreno oggetto di stima ricade nel P.di F. del Comune di Santa Maria Coghinas in area urbanistica così definita: ZONA E

Di seguito si riportano alcuni dati riferiti alle succitate Zona Urbanistica:

ART. 73

La sottozona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:25.000 dalla mancanza di particolari segni di riconoscimento.

Vi sono consentiti:

- 1) Case rurali: favorendo per le abitazioni per uso stagionale gli interventi di recupero del patrimonio esistente;
- 2) Stalle, porci e, in genere, edifici per allevamenti sia di tipo aziendale che industriale;
- 3) Fabbricati rustici, sylos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, serre con strutture fisse per la floricultura e l'orticoltura intensive;
- 4) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e manutenzione dei detti impianti, costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole, alla custodia e manutenzione;
- 5) Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo;
- 6) Punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, purché a distanza non inferiore a 500 metri dal perimetro delle zone residenziali urbane salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale. (così come modificato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n°9 del 21/03/1990);

Come punti di ristoro si intendono i bar, tavole calde, i piccoli ristoranti, con eventualmente annesso un numero limitato - comunque non superiore a venti - posti letto, ed attività sportive e ricreative.

Non potranno invece considerarsi punti di ristoro gli alberghi o comunque gli alloggi con funzione chiaramente di residenza stagionale e rappresentanti perciò un'attrezzatura turistica da localizzare in apposite zone omogenee.

7) Gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Dalle zone agricole sono escluse tutte le attività non indicate, ivi comprese le industrie nocive di prima e seconda classe (ai sensi del D.M. del 12/02/71).

Prescrizione di zona:

IF non superiore a:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse alle attività agricole e zootecniche;

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'If può essere elevato fino a:

0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

0,50 mc/mq per aziende agricole con esigenze particolari, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m 500.

1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni radio, ripetitori e simili.

Vanno inoltre rispettati i seguenti parametri:



H non superiore a m 4,50

Distanza dai confini non inferiore a 10 m (tale limite può non essere rispettato nel caso di ampliamenti di fabbricati preesistenti o di nuove costruzioni, qualora si dimostri che il rispetto di tali norme pregiudica l'attività agricola permanente).

Distanza dal filo stradale non inferiore a 5 m.

È possibile utilizzare più corpi aziendali della stessa proprietà per raggiungere la cubatura necessaria. (così come modificato da delibera di C.C. n°51 del 30/11/2005).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La particella censita nel C.T. al Fog. 27 Mappale 910 (Vedi allegato N. 8) individua un magazzino di mq. 16 per la quale è stata dichiarata dal Comune di Santa Maria Coghinas, a seguito di richiesta di accesso agli atti (Vedi Allegato n.7), la totale assenza di documentazione comprovante la sua regolare edificazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

1) Su una porzione della particella catastale censita nel N.C.E.U al Fog. 27 Mapp. 128 Sub 4 (area urbana) è stata realizzata una tettoia di circa 20,16 mq. (Vedi allegato n. 8), priva di regolare atto autorizzativo rilasciato dal Comune di Santa Maria Coghinas.

2) La particella catastale censita al N.C.T. al Fog. 27 Mapp. 910 (FU DA ACCERTARE) individua un magazzino di circa 16 mq. (Vedi allegato n. 8), anch'esso privo di regolare atto autorizzativo rilasciato dal Comune di Santa Maria Coghinas.

SANABILTA' ABUSI:

Punto 1 - Viste le precarie condizioni in cui versa la tettoia e considerato che solamente una porzione di essa ricade sulla proprietà dell'esecutato; per tali motivazioni, nonostante la sua potenziale sanabilità edilizia, si prevede la sua completa demolizione al fine di ripristinare lo stato originale dei luoghi.



Punto 2 - Il magazzino realizzato in data non accertabile - vedi dichiarazione prot. 51/2025 del Comune di Santa Maria Coghinas (Allegato n. 7) - NON E' SANABILE in quanto la sua edificazione era possibile solo a seguito di approvazione di un P.di L. in quanto Zona C3 e mai avvenuta. In considerazione di ciò si prevede il ripristino dello stato originale dei luoghi mediante la sua completa demolizione.

COSTI DI DEMOLIZIONE € 3.800,00 - comprensivi dei costi di carico, trasporto e conferimento in discarica autorizzata - così distinti:

Punto 1 - € 1.600,00

Punto 2 - € 2.200,00

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La particella censita nel C.F. al Fog. 20 Mappale 1490 individua un magazzino di mq. 44 per il quale, a seguito di richiesta di accesso agli atti (Vedi Allegato 7), è stata dichiarata dal Comune di Santa Maria Coghinas la totale assenza di documentazione comprovante la sua regolare edificazione.

A tal fine si precisa che, nella certificazione rilasciata dal Comune di Santa Maria Coghinas con prot. 51/2025 viene precisato che dalla documentazione fotografica disponibile sulla piattaforma Sardegna Geoportale, l'immobile distinto al foglio 20 particella n. 337 (ora 1490 al C.F.) risulta essere realizzato in epoca ANTE 1967 (Vedi Allegato 7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il terreno risulta completamente ineditato; si precisa che nel mappale 1392 del Fog. 20 classificato catastalmente come FU DA ACCERTARE non è presente alcun fabbricato, ma solamente una parte della muratura di una remota costruzione oramai inesistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA SALVO D'ACQUISTO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LA CONZA SNC



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc
Trattasi di Area Urbana sita nella Via Salvo d'Acquisto nel Comune di Santa Maria Coghinas. Il terreno, nel suo complesso, costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione. La presenza delle strade provinciali SP33 e SP92 assicurano collegamenti viari sia con il capoluogo di provincia che con gli altri paesi il cui territorio confina con quello di Santa Maria Coghinas. La zona è dotata di tutte le infrastrutture che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria quali la viabilità, la rete idrica, la rete fognante e l'illuminazione pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 128, Sub. 4, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 284, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 564, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 565, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 910, Qualità FU DA ACCERTARE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.215,00

CRITERIO DI STIMA

La presente stima ha lo scopo di determinare il valore venale dell'immobile, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio in cui insiste l'area edificabile sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato.

Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona,



per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota. A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche di ubicazione e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

VALUTAZIONE

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame (con riferimento alla data del 01.04.2025) nel comprensorio è stato riscontrato:

- per le Zone B un prezzo medio di mercato, riferito al mq. pari a € 80,00.

- per le Zone C da urbanizzare un prezzo medio di mercato, riferito al mq. pari a € 65,00.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine.

Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dei terreni di che trattasi.

In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K_e \times K_i$ dove:

V_m = valore di mercato del terreno al mq.

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 80,00 per la Zona "B" e €/mq 65,00 per la Zona "C";

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80 per la Zona "B" e 0,50** per la Zona "C";

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80 per la Zona "B" e 0,50** per la Zona "C";

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato dei terreni edificabili oggetto di esecuzione viene così determinato:

Zona B = €/mq 80,00 x 0,80 x 0,80 = €/mq 51,20 valore che si porta ad € 51,00 al mq.

Zona C = €/mq 65,00 x 0,50 x 0,50 = €/mq 16,25 valore che si porta ad € 16,00 al mq.

**Considerato che la parte del lotto ubicato in Zona C non potrà essere edificato se non mediante la presentazione di un Piano di Lottizzazione, vista la sua posizione nell'abitato urbano, si ritiene che tale possibilità sia alquanto remota poiché le aree limitrofe confinanti risultano fortemente frazionate.

I suddetti valori, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente considerate le peculiarità del bene, risultano pienamente compatibili con quelli determinati dal Comune di Santa Maria Coghinas



quali valori di riferimento ai fini del calcolo dell'I.M.U. per le aree ricadenti in zona B1 e C3 - giusta delibera G.C. n. 16/2019 - (Vedi Allegato n.9).

Tenendo conto dei dati metrici riportati ne consegue che il valore di mercato dell'intero terreno edificabile oggetto di stima, ricadente in parte in Zona B1 e in parte in Zona C3, risulta complessivamente:

Zona B1 mq.(370+303)= 673 x € 51,00 = € 34.323,00

Zona C3 mq.(696+28+18+16)= 758 x € 16,00 = € 12.128,00

Costo uniformato al metro quadro del lotto edificabile (B1 + C3) = € 46.451,00 / Mq. 1431 = €/mq 32,46 e in c.t. € 32,50

Considerato che i costi di demolizione occorrenti per riportare all'ordinarietà l'area edificabile ammontano ad € 3.800,00, questi devono essere detratti dal valore di stima al mq. nel seguente modo:

€ 3.800,00/1431,00 mq. = € 2,66 in conto tondo € 3,00 al mq;

VALORE FINALE UNIFORMATO AL Mq. = € 32,50 - € 3,00 = € 29,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc	1431,00 mq	29,50 €/mq	€ 42.214,50	100,00%	€ 42.215,00
				Valore di stima:	€ 42.215,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T

Trattasi di un magazzino utilizzato per il ricovero dei mezzi e attrezzature per l'agricoltura al quale si accede tramite una servitù privata con accesso dalla Via la Conza. Il fabbricato è ubicato nell'immediata periferia dell'abitato al quale si arriva sia percorrendo la SP33 per circa 500 mt. dallo svincolo all'uscita Nord-Est del paese o dalla Via La Conza (traversa del Viale Sardegna) per circa 450 mt. La zona su cui insiste l'immobile è caratterizzata da una prevalente attività agricola legata alla coltivazione di piante orticole fra le quali prevale il carciofo e la vite.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1490, Zc. U, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/5)

Valore di stima del bene: € 4.286,00

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato



adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che hanno prodotto i seguenti risultati.

MAGAZZINO:

Indagini indirette mercantili

=====

Dopo una ricerca approfondita sui vari canali di vendita fra i quali www.idealista.it e www.immobiliare.it non sono stati riscontrati valori di riferimento per fabbricati simili a quello oggetto di esecuzione.

Indagini dirette strumentali

=====

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per il 2° semestre 2024, ultimo periodo rilevato, che indica quotazioni unitarie comprese tra i 300 e i 350 euro/mq per i MAGAZZINI (in centro abitato unico dato reperibile) con stato di conservazione NORMALE

Sono state inoltre rilevate anche le quotazioni del sito www.borsinoimmobiliare.it, che per quanto riguarda i MAGAZZINI segna un valore uniforme di 783 €/mq.

Sulla base delle verifiche su esposte si ritiene possa essere giustificata la determinazione del valore dell'immobile derivato dalla media tra il valore medio delle quotazioni dell'OMI, del Borsino Immobiliare, per cui:

$$€(300+783)/2 = € 541,50 \text{ al Mq.}$$

Si ritiene di applicare il coefficiente di deprezzamento per lo stato conservativo e di vetustà in cui attualmente versa l'immobile pari allo 0.90;

Calcolo definitivo: €/mq 541,50 x Coeff. 0.90 = €/mq 487,35 e in conto tondo € 487,00 al mq.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc

Trattasi di terreno agricolo ubicato nell'immediata periferia dell'abitato; si accede da una servitù di passaggio carrabile alla quale si arriva percorrendo la Via La Conza (traversa del Viale Sardegna) per circa 300 mt. La zona è caratterizzata da una prevalente attività agricola legata alla coltivazione di piante orticole fra le quali prevale il carciofo e la vite.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1317, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1319, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1321, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1323, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1325, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1392, Qualità FU D'ACCERTARE

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/5)

Valore di stima del bene: € 4.169,00

Per la formulazione del giudizio di stima si sono applicati i principi teorici dell'estimo dettati dall'insieme delle procedure logiche e metodologiche che consentono di giungere ad una motivata e oggettiva valutazione del bene sulla base di elementi economici desumibili dal mercato.

Si precisa che per la valutazione del bene, essendo il medesimo oggetto di una futura vendita, è stato adottato il criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene determinato mediante il metodo sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili offerti in vendita.

In particolare seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale, viene applicato il procedimento di stima che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (euro/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione del bene.

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette e indirette che



hanno prodotto i seguenti risultati.

TERRENO AGRICOLO:

Indagini indirette mercantili

=====

Dopo una ricerca approfondita sui vari canali di vendita fra i quali www.idealista.it e www.immobiliare.it non sono stati riscontrati valori di riferimento per terreni simili a quello oggetto di esecuzione.

Indagini dirette strumentali

=====

Sono state rilevate le quotazioni dell'Osservatorio dei valori agricoli OVA dal portale WWW.EXEO.it (Vedi Allegato 10), riferite al periodo di fine 2024, per le seguenti colture:

ORTO IRRIGUO €/ha $28.000 \times 0,6193 = € 17.340,40$

VIGNETO €/ha $22.800 \times 0,1527 = € 3.481,56$

CALCOLO VALORE UNIFORMATO COMPLESSIVO al MQ. del BENE = € 20.821,96 : Mq. 7.720 = 2,697 €/m2 e in conto tondo 2,70 €/m2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T	44,00 mq	487,00 €/mq	€ 21.428,00	20,00%	€ 4.286,00
Bene N° 3 - Terreno Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc	7720,00 mq	2,70 €/mq	€ 20.844,00	20,00%	€ 4.169,00
				Valore di stima:	€ 8.455,00

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

Sassari, li 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biddau Leonardo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 1 - Estratto Mappa Catastale (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Allegato 2 - Planimetria catastale U.I (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato 3 - Visura catastale storica (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 4 Google maps - Allegato 4 - Foto satellitare Google (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 5 Foto - Allegato 5 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Allegato 6 - Certificato Destinazione Urbanistica CDU (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato 7 - Dichiarazione assenza documentazione COMUNE (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato 8 - Rilievo planimetrico fabbricati (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato 9 - Delibera G.C. Valori IMU (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato 10 - Certificazione Osservatori Valori Agricoli OVA (Aggiornamento al 23/04/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc
Trattasi di Area Urbana sita nella Via Salvo d'Acquisto nel Comune di Santa Maria Coghinas. Il terreno, nel suo complesso, costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione. La presenza delle strade provinciali SP33 e SP92 assicurano collegamenti viari sia con il capoluogo di provincia che con gli altri paesi il cui territorio confina con quello di Santa Maria Coghinas. La zona è dotata di tutte le infrastrutture che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria quali la viabilità, la rete idrica, la rete fognante e l'illuminazione pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 128, Sub. 4, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 284, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 564, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 565, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 910, Qualità FU DA ACCERTARE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di stima ricade in area edificabile così definita: * Fog. 27 Part. 128 Sub. 4 di mq. 370 in Zona B1 * Fog. 27 Part. 248 per circa mq. 303 in Zona B1 (il 30,3% della superficie del lotto) * Fog. 27 Part. 248 per circa mq. 696 in Zona C3 (il 69,7% della superficie del lotto) * Fog. 27 Part. 664 di mq. 28 in Zona C3 * Fog. 27 Part. 665 di mq. 18 in Zona C3 * Fog. 27 Part. 910 di mq. 16 in Zona C3 Di seguito si riportano alcuni dati riferiti alle singole Zone Urbanistiche: ZONA "B" Prescrizioni di sottozona: If non superiore a 3 mc/mq. H non superiore a m. 7,50 Rc non superiore a 70%. Distanza dai confini non inferiore a 4 m. Distanza fra fabbricati non inferiore a 8 m. (non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza). Distanza tra pareti finestrate non inferiore a 8m. (E'ammessa una riduzione di tale limite nei casi di cui all'Art. 5 - comma 7 del D.R. 20/12/1983 N. 2266/V). Sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione ordinaria; b) Manutenzione straordinaria; c) Restauro e risanamento conservativo; d) Ristrutturazione edilizia; e) Ricostruzione edilizia; f) Sopraelevazione; g) Ampliamento; h) Nuova costruzione; i) Demolizione totale o parziale; j) Ristrutturazione urbanistica. Sono ammesse le destinazioni d'uso: - residenza; - uffici privati e studi professionali; - esercizi commerciali al minuto; - alberghi, pensioni, circoli per attività culturali e ricreative; - laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza. Sul fronte strada, gli edifici dovranno essere allineati con quelli adiacenti; nel caso questi abbiano fra loro diverso allineamento, si dovrà tenere l'allineamento prevalente nella strada o piazza cui sono prospicienti. ZONA "C" Prescrizioni di sottozona: It non superiore a 1 mc/mq. H non superiore a m. 7,00 Rc non superiore a 40%. Distanza dai confini non inferiore a 5 m. Distanza fra fabbricati non inferiore a 10 m. (non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza). Distanza tra pareti finestrate non inferiore a 8m. Nella sottozona sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione e nuova costruzione subordinati alla predisposizione di: Piano di Zona per l'area destinata all'edilizia economica-popolare; Piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione per la rimanente area. Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata potrà comprendere anche solo una parte della sottozona, purché di superficie non inferiore a mq 3.500. Esso dovrà prevedere un'organizzazione della viabilità complementare a quella del Piano di Zona 167, e tipologie analoghe a quelle dallo stesso previste. Dovranno essere reperite aree per spazi pubblici nella misura di 12 mq/ab. Nella sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza; - uffici privati e studi professionali; - esercizi commerciali al minuto; - alberghi, pensioni, circoli per attività culturali e ricreative; - laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza. Tali dati sono riscontrabili nel certificato di destinazione urbanistica N. 11 rilasciato dal Comune di Santa Maria Coghinas in data 09.04.2025 prot. n° 2122/2025 (Vedi Allegato n. 6).



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T
Trattasi di un magazzino utilizzato per il ricovero dei mezzi e attrezzature per l'agricoltura al quale si accede tramite una servitù privata con accesso dalla Via la Conza. Il fabbricato è ubicato nell'immediata periferia dell'abitato al quale si arriva sia percorrendo la SP33 per circa 500 mt. dallo svincolo all'uscita Nord-Est del paese o dalla Via La Conza (traversa del Viale Sardegna) per circa 450 mt. La zona su cui insiste l'immobile è caratterizzata da una prevalente attività agricola legata alla coltivazione di piante orticole fra le quali prevale il carciofo e la vite. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1490, Zc. U, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/5)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il MAGAZZINO oggetto di stima ricade nel P.di F. del Comune di Santa Maria Coghinas in area urbanistica così definita: ZONA E Di seguito si riportano alcuni dati riferiti alle succitate Zona Urbanistica: ART. 73 La sottozona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:25.000 dalla mancanza di particolari segni di riconoscimento. Vi sono consentiti: 1) Case rurali: favorendo per le abitazioni per uso stagionale gli interventi di recupero del patrimonio esistente; 2) Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti sia di tipo aziendale che industriale; 3) Fabbricati rustici, sylos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, serre con strutture fisse per la floricultura e l'orticoltura intensive; 4) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e manutenzione dei detti impianti, costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole, alla custodia e manutenzione; 5) Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; 6) Punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, purché a distanza non inferiore a 500 metri dal perimetro delle zone residenziali urbane salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale. (così come modificato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n°9 del 21/03/1990); Come punti di ristoro si intendono i bar, tavole calde, i piccoli ristoranti, con eventualmente annesso un numero limitato - comunque non superiore a venti - posti letto, ed attività sportive e ricreative. Non potranno invece considerarsi punti di ristoro gli alberghi o comunque gli alloggi con funzione chiaramente di residenza stagionale e rappresentanti perciò un'attrezzatura turistica da localizzare in apposite zone omogenee. 7) Gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previa deliberazione del Consiglio Comunale. Dalle zone agricole sono escluse tutte le attività non indicate, ivi comprese le industrie nocive di prima e seconda classe (ai sensi del D.M. del 12/02/71). Prescrizione di zona: IF non superiore a: a) 0,03 mc/mq per le residenze; b) 0,20 mc/mq per le opere connesse alle attività agricole e zootecniche; Con deliberazione del Consiglio Comunale l'If può essere elevato fino a: 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. 0,50 mc/mq per aziende agricole con esigenze particolari, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m 500. 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni radio, ripetitori e simili. Vanno inoltre rispettati i seguenti parametri: H non superiore a m 4,50 Distanza dai confini non inferiore a 10 m (tale limite può non essere rispettato nel caso di ampliamenti di fabbricati preesistenti o di nuove costruzioni, qualora si dimostri che il rispetto di tali norme pregiudica l'attività agricola permanente). Distanza dal filo stradale non inferiore a 5 m. È possibile utilizzare più corpi aziendali della stessa proprietà per raggiungere la cubatura necessaria. (così come modificato da delibera di C.C. n°51 del 30/11/2005).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc
Trattasi di terreno agricolo ubicato nell'immediata periferia dell'abitato; si accede da una servitù di passaggio carrabile alla quale si arriva percorrendo la Via La Conza (traversa del Viale Sardegna) per circa 300 mt. La zona è caratterizzata da una prevalente attività agricola legata alla coltivazione di piante orticole fra le quali prevale il carciofo e la vite.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 1317, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1319, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1321, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1323, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1325, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 1392, Qualità FU D'ACCERTARE L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/5)

Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di stima ricade nel P.di F. del Comune di Santa Maria Coghinas in area urbanistica così definita: ZONA E Di seguito si riportano alcuni dati riferiti alle succitata Zona Urbanistica: ART. 73 La sottozona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:25.000 dalla mancanza di particolari segni di riconoscimento. Vi sono consentiti: 1) Case rurali: favorendo per le abitazioni per uso stagionale gli interventi di recupero del patrimonio esistente; 2) Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti sia di tipo aziendale che industriale; 3) Fabbricati rustici, sylos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, serre con strutture fisse per la floricultura e l'orticoltura intensive; 4) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e manutenzione dei detti impianti, costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole, alla custodia e manutenzione; 5) Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; 6) Punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, purché a distanza non inferiore a 500 metri dal perimetro delle zone residenziali urbane salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale. (così come modificato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n°9 del 21/03/1990); Come punti di ristoro si intendono i bar, tavole calde, i piccoli ristoranti, con eventualmente annesso un numero limitato - comunque non superiore a venti - posti letto, ed attività sportive e ricreative. Non potranno invece considerarsi punti di ristoro gli alberghi o comunque gli alloggi con funzione chiaramente di residenza stagionale e rappresentanti perciò un'attrezzatura turistica da localizzare in apposite zone omogenee. 7) Gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previa deliberazione del Consiglio Comunale. Dalle zone agricole sono escluse tutte le attività non indicate, ivi comprese le industrie nocive di prima e seconda classe (ai sensi del D.M. del 12/02/71). Prescrizione di zona: IF non superiore a: a) 0,03 mc/mq per le residenze; b) 0,20 mc/mq per le opere connesse alle attività agricole e zootecniche; Con deliberazione del Consiglio Comunale l'If può essere elevato fino a: 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. 0,50 mc/mq per aziende agricole con esigenze particolari, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m 500. 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni radio, ripetitori e simili. Vanno inoltre rispettati i seguenti parametri: H non superiore a m 4,50 Distanza dai confini non inferiore a 10 m (tale limite può non essere rispettato nel caso di ampliamenti di fabbricati preesistenti o di nuove costruzioni, qualora si dimostri che il rispetto di tali norme pregiudica l'attività agricola permanente). Distanza dal filo stradale non inferiore a 5 m. È possibile utilizzare più corpi aziendali della stessa proprietà per raggiungere la cubatura necessaria. (così come modificato da delibera di C.C. n°51 del 30/11/2005).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - Via Salvo D'Acquisto snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 128, Sub. 4, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 284, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 564, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 565, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 910, Qualità FU DA ACCERTARE	Superficie	1431,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno è risulta privo di qualsiasi tipo di manutenzione, quali lo sfalcio dell'erba e cura delle piante da frutto presenti.		
Descrizione:	Trattasi di Area Urbana sita nella Via Salvo d'Acquisto nel Comune di Santa Maria Coghinas. Il terreno, nel suo complesso, costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione. La presenza delle strade provinciali SP33 e SP92 assicurano collegamenti viari sia con il capoluogo di provincia che con gli altri paesi il cui territorio confina con quello di Santa Maria Coghinas. La zona è dotata di tutte le infrastrutture che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria quali la viabilità, la rete idrica, la rete fognante e l'illuminazione pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/5
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1490, Zc. U, Categoria C2	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ad uso magazzino risulta in buono stato di conservazione. Il magazzino è privo di impianto di elettrico e idraulico. Al suo interno sono presenti alcune macchie di umidità.		
Descrizione:	Trattasi di un magazzino utilizzato per il ricovero dei mezzi e attrezzature per l'agricoltura al quale si accede tramite una servitù privata con accesso dalla Via la Conza. Il fabbricato è ubicato nell'immediata periferia dell'abitato al quale si arriva sia percorrendo la SP33 per circa 500 mt. dallo svincolo all'uscita		



	Nord-Est del paese o dalla Via La Conza (traversa del Viale Sardegna) per circa 450 mt. La zona su cui insiste l'immobile è caratterizzata da una prevalente attività agricola legata alla coltivazione di piante orticole fra le quali prevale il carciofo e la vite.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità di tutti i comproprietari che utilizzano tale bene quale magazzino per il ricovero delle attrezzature agricole.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - Via La Conza snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/5
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 1317, Qualità Seminativo - Fig. 20, Part. 1319, Qualità Seminativo - Fig. 20, Part. 1321, Qualità Seminativo - Fig. 20, Part. 1323, Qualità Seminativo - Fig. 20, Part. 1325, Qualità Seminativo - Fig. 20, Part. 1392, Qualità FU D'ACCERTARE	Superficie	7720,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno agricolo all'attualità risulta in buono stato di conservazione, esso è coltivato in parte a orto (mappali 1317, 1319, 1323 e 1325) e in parte a vigneto (mappale 1321). Nel terreno è presente un impianto di irrigazione che viene alimentato dalla presa idrica regolamentare del Consorzio di Bonifica.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo ubicato nell'immediata periferia dell'abitato; si accede da una servitù di passaggio carrabile alla quale si arriva percorrendo la Via La Conza (traversa del Viale Sardegna) per circa 300 mt. La zona è caratterizzata da una prevalente attività agricola legata alla coltivazione di piante orticole fra le quali prevale il carciofo e la vite.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità di tutti i comproprietari che utilizzano tale bene quale magazzino per il ricovero delle attrezzature agricole.		

