
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott.ssa Carboni Maria Grazia nell'Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.

promossa da

4MORI SARDEGNA S.R.L
Codice fiscale 04946080266

contro

████████████████████
██
██

Dott.ssa CARBONI MARIA GRAZIA Sede legale Via Ugo la Malfa, 32- 07100 Sassari
Tel. 3476650385; E-mail: studiomariagraziacarboni@gmail.com Pec: maria_grazia.carboni@conafpec.it

C.F. CRBMGR78H56I452Z - P.IVA 02351260902

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 179.....	4
Bene N° 2 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 296.....	5
Bene N° 3 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 298.....	5
Bene N° 4 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 301.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 179.....	5
Bene N° 2 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 296.....	5
Bene N° 3 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 298.....	6
Bene N° 4 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 301.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 179.....	6
Bene N° 2 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 296.....	7
Bene N° 3 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 298.....	7
Bene N° 4 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 301.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 179.....	8
Bene N° 2 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 296.....	8
Bene N° 3 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 298.....	8
Bene N° 4 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 301.....	8
CRONISTORIA Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Terreno in Thiesi (SS)FG. 12 mapp.le 179.....	9
Bene N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296.....	10
BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298.....	11
Bene N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179.....	13
Bene N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296.....	13
BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298.....	14
Bene N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301.....	14
sTATO CONSERVATIVO	14
Bene N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179.....	14
Bene N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296.....	14
BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298.....	14

Bene N° 4 – TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301.....	14
PARTI COMUNI.....	15
stato occupazione.....	15
Bene N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179.....	15
Bene N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296.....	15
BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298.....	15
Bene N° 4 – TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179.....	15
Bene N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296.....	16
BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298.....	16
Bene N° 4 – TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301.....	17
formalita' pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179.....	18
Bene N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296.....	19
BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298.....	19
Bene N° 4 – TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301.....	20
normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179.....	20
Bene N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296.....	20
BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298.....	20
Bene N° 4 – TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179.....	21
Bene N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296.....	21
BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298.....	21
Bene N° 4 – TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301.....	21
vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	22
<i>Valutazione del più probabile valore di mercato DEI BENI</i>	22
Lotto UNICO	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2021del R.G.E.....	26
Lotto Unico	26

INCARICO

All'udienza del 05 marzo 2025, la sottoscritta DOTT.SSA CARBONI MARIA GRAZIA con studio in Sassari (SS), e-mail: studiomariagraziacarboni@gmail.com PEC: maria_grazia.carboni@conafpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. La nomina è stata notificata il giorno 06 marzo 2025 e nella stessa data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Terreno in Thiesi (SS)
Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 179, Qualità SEMINATIVO sup.
2.954 mq. R.D. €. 6,87 R.A. €. 5,34
- **Bene 2** - Terreno in Thiesi (SS)
Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 296, Qualità SEMINATIVO sup.
1.372 mq. R.D. €. 3,19 R.A. €. 2,49
- **Bene 3** - Terreno in Thiesi (SS)
Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 298, Qualità SEMINATIVO sup.
17 mq. R.D. €. 0,07 R.A. €. 0,04
- **Bene 4** - Terreno in Thiesi (SS)
Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 301, Qualità AEREPORTO sup.
3.385 mq. R.D. - R.A. -

I suddetti beni sono stati ispezionati, misurati e fotografati dalla sottoscritta in un sopralluogo effettuato il 12/05/2025 alle ore 10:30 con la collaborazione del custode giudiziario (IVG) e il permesso del [REDACTED]

Non è stato pertanto necessario effettuare un accesso forzoso.

Si allegano le fotografie rappresentative dello stato attuale dei beni. (Allegato n 1).

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Gli immobili risultano essere catastalmente e realmente divisi, ma, considerando la conformazione morfologica del compendio e, al fine di evitare un eccessivo frazionamento dei terreni, si procederà alla formazione di un unico lotto di vendita.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.T. del Comune di Thiesi al Fg. 12 particella 179 ed è situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale.

Il terreno oggetto di stima ha un'estensione di circa 2.954 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.T. del Comune di Thiesi al Fg. 12 particella 296 ed è situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale.

Il terreno oggetto di stima ha un'estensione di circa 1.372 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.T. del Comune di Thiesi al Fg. 12 particella 301 ed è situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale.

Il terreno oggetto di stima ha un'estensione di circa 17 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.

BENE N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.T. del Comune di Thiesi al Fg. 12 particella 296 ed è situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale.

Il terreno oggetto di stima ha un'estensione di circa 3.385 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore procedente ha prodotto un certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale datato 02/12/2024.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dalla sottoscritta con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, con uno stralcio di mappa, oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dalla sottoscritta si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore procedente ha prodotto un certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale datato 02/12/2024.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dalla sottoscritta con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, con uno stralcio di mappa, oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dalla sottoscritta si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore precedente ha prodotto un certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale datato 02/12/2024.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dalla sottoscritta con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, con uno stralcio di mappa, oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dalla sottoscritta si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

BENE N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore precedente ha prodotto un certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale datato 02/12/2024.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione.

La suddetta certificazione è stata integrata dalla sottoscritta con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, con uno stralcio di mappa, oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dalla sottoscritta si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

TITOLARITÀ

I dati sulla titolarità, le varie provenienze ventennali, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dal Certificato suddetto a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

Il bene pignorato corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza.

Si ritiene necessario evidenziare che, nel decreto di pignoramento, sono stati inseriti a nome dell'esecutato ulteriori beni, i quali non risultano successivamente riportati nella nota di trascrizione né nella relazione notarile. Pertanto, si ritiene opportuno procedere esclusivamente con la valutazione dei terreni inseriti nella nota di trascrizione.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente soggetto:

- [REDACTED]

Il bene sopra indicato è pignorato **per la quota di 1/1** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

Il bene pignorato corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza.

Si ritiene necessario evidenziare che, nel decreto di pignoramento, sono stati inseriti a nome dell'esecutato ulteriori beni, i quali non risultano successivamente riportati nella nota di trascrizione né nella relazione notarile. Pertanto, si ritiene opportuno procedere esclusivamente con la valutazione dei terreni inseriti nella nota di trascrizione.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente soggetto:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il bene sopra indicato è pignorato **per la quota di 1/1** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

Il bene pignorato corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza.

Si ritiene necessario evidenziare che, nel decreto di pignoramento, sono stati inseriti a nome dell'esecutato ulteriori beni, i quali non risultano successivamente riportati nella nota di trascrizione né nella relazione notarile. Pertanto, si ritiene opportuno procedere esclusivamente con la valutazione dei terreni inseriti nella nota di trascrizione.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente soggetto:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il bene sopra indicato è pignorato **per la quota di 1/1** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

BENE N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

Il bene pignorato corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza.

Si ritiene necessario evidenziare che, nel decreto di pignoramento, sono stati inseriti a nome dell'esecutato ulteriori beni, i quali non risultano successivamente riportati nella nota di trascrizione né nella relazione notarile. Pertanto, si ritiene opportuno procedere esclusivamente con la valutazione dei terreni inseriti nella nota di trascrizione.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente soggetto:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il bene sopra indicato è pignorato **per la quota di 1/1** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

Destinazione Catastale	Superficie		
Terreni Seminativo (in stato di abbandono)	2.954 mq		
Totale superficie convenzionale:	2.954 mq		
Totale superficie in C.T.	2.954 mq		

Il bene è potenzialmente divisibile.

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

Destinazione Catastale	Superficie		
Terreni Seminativo (in stato di abbandono) con destinazione catastale Aeroporto	1.372 mq		
Totale superficie convenzionale:	1.372 mq		
Totale superficie in C.T.	1.372 mq		

Il bene è potenzialmente divisibile.

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

Destinazione Catastale	Superficie		
Terreni Seminativo (in stato di abbandono)	17 mq		
Totale superficie convenzionale:	17 mq		
Totale superficie in C.T.	17 mq		

Il bene è potenzialmente divisibile.

BENE N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

Destinazione Catastale	Superficie		
Terreni Seminativo (in stato di abbandono) con destinazione catastale Aeroporto	3.385 mq		
Totale superficie convenzionale:	3.385 mq		
Totale superficie in C.T.	3.385 mq		

Il bene è potenzialmente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate, così come riportato nella visura storica (Allegato 2).

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Impianto meccanografico del 06/11/1985	T [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 26 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 23.126 mq RD Euro 53,75 Lire 104.067 RA Euro 41,80 Lire 80.941
Dal 19/05/1993 al 24/11/1997 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1993 - UR Sede SASSARI (SS) Registrazione Volume 1053 n. 16 registrato in data 11/10/1993 - SUCCESSIONE Voltura n. 5493.1/1993 - Pratica n. 105379 in atti dal 29/04/2002	T [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 26 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 23.126 mq RD Euro 53,75 Lire 104.067 RA Euro 41,80 Lire 80.941
Dal 24/11/1997 al 27/07/2009 FRAZIONAMENTO del 24/11/1997 Pratica n. 105395 in atti dal 29/04/2002 (n. 56343.1/1997	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 179 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 2.954 mq RD Euro 6,87 RA Euro 5,34
Dal 27/07/2009 ad oggi Atto del 27/07/2009 Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Sede OZIERI (SS) Repertorio n. 9416 - DIVISIONE (CONTINUITA STORICA DA VERIFICARE ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DOTTORESSA MARIA GALLETTA, NOT AIO IN SASSARI, IN DATA 24 NOVEMBRE 2000 (REP.N.46.663), REGISTRATO A SASSARI IL 14 DICEMBRE 2000 AL N.5.910; Nota presentata con Modello Unico n. 9382.3/2009 Reparto PI di SASSARI in atti dal 29/07/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 179 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 2.954 mq RD Euro 6,87 RA Euro 5,34

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate, così come riportato nella visura storica (Allegato 2).

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Impianto meccanografico del 06/11/1985	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 26 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 23.126 mq RD Euro 53,75 Lire 104.067 RA Euro 41,80 Lire 80.941
Dal 19/05/1993 al 24/11/1997 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1993 - UR Sede SASSARI (SS) Registrazione Volume 1053 n. 16 registrato in data 11/10/1993 - SUCCESSIONE Voltura n. 5493.1/1993 - Pratica n. 105379 in atti dal 29/04/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 26 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 23.126 mq RD Euro 53,75 Lire 104.067 RA Euro 41,80 Lire 80.941
Dal 24/11/1997 al 24/11/2000 FRAZIONAMENTO del 24/11/1997 Pratica n. 105395 in atti dal 29/04/2002 (n. 56343.1/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 178 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 20.172 mq RD Euro 46,88 RA Euro 36,46
Dal 24/11/2000 al 16/04/2009 Atto del 24/11/2000 Pubblico ufficiale GALLETTA Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 46663 - VENDITA Voltura n. 77952.1/2000 - Pratica n. SS0176645 in atti dal 12/08/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 178 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 20.172 mq RD Euro 46,88 RA Euro 36,46
Dal 16/04/2009 al 27/07/2009 FRAZIONAMENTO del 16/04/2009 Pratica n. SS0109490 in atti dal 16/04/2009 (n. 109490.1/2009)	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 296 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 1.372 mq RD Euro 3,19 RA Euro 2,48
Dal 27/07/2009 ad oggi Atto del 27/07/2009 Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Sede OZIERI (SS) Repertorio n. 9416 - DIVISIONE (CONTINUITA STORICA DA VERIFICARE ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DOTTORESSA MARIA GALLETTA, NOT AIO IN SASSARI, IN DATA 24 NOVEMBRE 2000 (REP.N.46.663), REGISTRATO A SASSARI IL 14	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 296 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 1.372 mq RD Euro 3,19 RA Euro 2,48

DICEMBRE 2000 AL N.5.910; Nota presentata con Modello Unico n. 9382.3/2009 Reparto PI di SASSARI in atti dal 29/07/2009		
---	--	--

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate, così come riportato nella visura storica (Allegato 2).

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Impianto meccanografico del 06/11/1985	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part.38 Qualità Seminativo Cl. 2 , Sup. 10.190 mq RD Euro 44,73 Lire 86.615 RA Euro 21,05 Lire 40.760
Dal 06/11/1985 al 24/11/1997 FRAZIONAMENTO del 24/11/1997 Pratica n. 105395 in atti dal 29/04/2002 (n. 56343.2/1997)	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part.182 Qualità Seminativo Cl. 2 , Sup. 188 mq RD Euro 0,83 RA Euro 0,39
Dal 24/11/1997 al 16/04/2009 Atto del 24/11/2000 Pubblico ufficiale GALLETTA Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 46663 - VENDITA Voltura n. 77952.1/2000 - Pratica n. SS0176645 in atti dal 12/08/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part.182 Qualità Seminativo Cl. 2 , Sup. 188 mq RD Euro 0,83 RA Euro 0,39
Dal 16/04/2009 al 27/07/2009 FRAZIONAMENTO del 16/04/2009 Pratica n. SS0109490 in atti dal 16/04/2009 (n. 109490.1/2009)	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part.298 Qualità Seminativo Cl. 2 , Sup. 17 mq RD Euro 0073 RA Euro 0,04
Dal 27/07/2009 ad oggi Atto del 27/07/2009 Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Sede OZIERI (SS) Repertorio n. 9416 - DIVISIONE (CONTINUITA STORICA DA VERIFICARE ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DOTTORESSA MARIA GALLETTA, NOT AIO IN SASSARI, IN DATA 24 NOVEMBRE 2000 (REP.N.46.663), REGISTRATO A SASSARI IL 14 DICEMBRE 2000 AL N.5.910; Nota presentata con Modello Unico n.	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part. 296 Qualità Seminativo Cl. 3, Sup. 1.372 mq RD Euro 3,19 RA Euro 2,48

9382.3/2009 Reparto PI di SASSARI in atti dal 29/07/2009		
--	--	--

BENE N° 4 – TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate, così come riportato nella visura storica (Allegato 2).

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Impianto meccanografico del 06/11/1985	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part.38 Qualità Seminativo Cl. 2 , Sup. 10.190 mq RD Euro 44,73 Lire 86.615 RA Euro 21,05 Lire 40.760
Dal 06/11/1985 al 24/11/1997 FRAZIONAMENTO del 24/11/1997 Pratica n. 105395 in atti dal 29/04/2002 (n. 56343.2/1997)	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part.180 Qualità Seminativo Cl. 2 , Sup. 7.991 mq RD Euro 35,08 RA Euro 16,51
Dal 24/11/1997 al 4/11/2000 Atto del 24/11/2000 Pubblico ufficiale GALLETTA Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 46663 - VENDITA Voltura n. 77952.1/2000 - Pratica n. SS0176645 in atti dal 12/08/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part.180 Qualità Seminativo Cl. 2 , Sup. 7.991 mq RD Euro 35,08 RA Euro 16,51
Dal 4/11/2000 al 9/04/2002 FRAZIONAMENTO del 15/09/2000 Pratica n. 105513 in atti dal 29/04/2002 (n. 39837.3/2000)	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part.213 Qualità Aeroporto Cl. D , Sup. 3.472 mq RD Euro -- RA Euro --
Dal 9/04/2002 al 16/04/2009 FRAZIONAMENTO del 16/04/2009 Pratica n. SS0109490 in atti dal 16/04/2009 (n. 109490.1/2009)	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12 Part.301 Qualità Aeroporto Cl. D , Sup. 3.385 mq RD Euro -- RA Euro --

<p>Dal 27/07/2009 ad oggi</p> <p>Atto del 27/07/2009 Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Sede OZIERI (SS) Repertorio n. 9416 - DIVISIONE (CONTINUITA STORICA DA VERIFICARE ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DOTTORESSA MARIA GALLETTA, NOT AIO IN SASSARI, IN DATA 24 NOVEMBRE 2000 (REP.N.46.663), REGISTRATO A SASSARI IL 14 DICEMBRE 2000 AL N.5.910; Nota presentata con Modello Unico n. 9382.3/2009 Reparto PI di SASSARI in atti dal 29/07/2009</p>	<p>[REDACTED]</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 12 Part.301 Qualità Aeroporto Cl. D , Sup. 3.385 mq RD Euro -- RA Euro --</p>
---	-------------------	--

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

Catasto Terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
-	12	176	-	Seminativo	3	2.954 mq.	Euro 6,87	Euro 5,34

Corrispondenza catastale

Per i terreni non possibile definire la corrispondenza catastale

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

Catasto Terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
-	12	296	-	Seminativo	3	1.372 mq.	Euro 3,19	Euro 2,48

Corrispondenza catastale

Per i terreni non è possibile definire la corrispondenza catastale

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

Catasto Terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
-	12	298	-	Seminativo	2	17mq.	Euro 0,07	Euro 0,04

Corrispondenza catastale

Per i terreni non è possibile definire la corrispondenza catastale

BENE N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

Catasto Terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
-	12	301	-	Areoportio	D	3.385 mq.	Euro --	Euro---

Corrispondenza catastale

Per i terreni non è possibile definire la corrispondenza catastale

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179**

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta incolto con la presenza di rovi e abbondante vegetazione spontanea, tale da impedire in alcuni tratti il transito.

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta incolto con la presenza di rovi e abbondante vegetazione spontanea, tale da impedire in alcuni tratti il transito.

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta incolto con la presenza di rovi e abbondante vegetazione spontanea, tale da impedire in alcuni tratti il transito.

BENE N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta incolto con la presenza di rovi e abbondante vegetazione spontanea, tale da impedire in alcuni tratti il transito.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

STATO OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà del soggetto pignorato e, al momento del sopralluogo risulta occupato dallo stesso.

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà del soggetto pignorato e, al momento del sopralluogo risulta occupato dallo stesso.

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà del soggetto pignorato e, al momento del sopralluogo risulta occupato dallo stesso.

BENE N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà del soggetto pignorato e, al momento del sopralluogo risulta occupato dallo stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/2000 al 27/07/2009	[REDACTED]	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLETTA MARIA	24/11/2000	46663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/07/2009 all'attualità	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PISANO ALBERTO	27/07/2009	9416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	14 DICEMBRE 2000		

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e, dalla visura ipotecaria storica reperita dalla sottoscritta, si evidenzia che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- *Si evidenzia la presenza di un'incongruenza relativa alla DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1993 presente in visura catastale storica .*
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/2000 al 27/07/2009	[REDACTED]	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLETTA MARIA	24/11/2000	46663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/07/2009 all'attualità	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PISANO ALBERTO	27/07/2009	9416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	14 DICEMBRE 2000		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e, dalla visura ipotecaria storica reperita dalla sottoscritta, si evidenzia che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- *Si evidenzia la presenza di un'incongruenza relativa al DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1993 presente in visura catastale storica .*
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/2000 al 27/07/2009	[REDACTED]	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLETTA MARIA	24/11/2000	46663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/07/2009 all'attualità	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PISANO ALBERTO	27/07/2009	9416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Sassari	14 DICEMBRE 2000			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e, dalla visura ipotecaria storica reperita dalla sottoscritta, si evidenzia che:

- 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° 4 – TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/2000 al 27/07/2009	[REDACTED]	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GALLETTA MARIA	24/11/2000	46663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/07/2009 all'attualità	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PISANO ALBERTO	27/07/2009	9416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Sassari	14 DICEMBRE 2000			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e, dalla visura ipotecaria storica reperita dalla sottoscritta, si evidenzia che:

- 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.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'esecuzione dell'ispezione ipotecaria al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei beni, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 23/05/2025:

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

TRASCRIZIONE del 05/12/2000 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Registro Particolare 13331 Registro Generale 19108 Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Repertorio 46663 del 24/11/2000 Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Registro Particolare 9382 Registro Generale 13001Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Repertorio 9416/5430 del 27/07/2009 Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 08/07/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - Registro Particolare 2986 Registro Generale 11183 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 27369/2010 del 13/05/2010 Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/11/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46) - Registro Particolare 5768 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 110188/2010 del 05/11/2010 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1334 del 23/06/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 27/07/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 1117 Registro Generale 8303 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2068/2015 del 29/06/2015 Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 24/03/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 3309 Registro Generale 4236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP. CA SEZ.DIS. SS Repertorio 471 del 14/02/2017 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2803 del 09/11/2023 (CANCELLAZIONE).

TRASCRIZIONE del 29/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 15715 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3413 del 24/10/2024 Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Registro Particolare 9382 Registro Generale 13001Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Repertorio 9416/5430 del 27/07/2009 Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/11/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46) - Registro Particolare 5768 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 110188/2010 del 05/11/2010 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1334 del 23/06/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 27/07/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 1117 Registro Generale 8303 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2068/2015 del 29/06/2015 Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 24/03/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 3309 Registro Generale 4236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP. CA SEZ.DIS. SS Repertorio 471 del 14/02/2017 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2803 del 09/11/2023 (CANCELLAZIONE).

TRASCRIZIONE del 29/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 15715 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3413 del 24/10/2024 Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Registro Particolare 9382 Registro Generale 13001Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Repertorio 9416/5430 del 27/07/2009 Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/11/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46) - Registro Particolare 5768 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 110188/2010 del 05/11/2010 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1334 del 23/06/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 27/07/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 1117 Registro Generale 8303 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2068/2015 del 29/06/2015 Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 24/03/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 3309 Registro Generale 4236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP. CA SEZ.DIS. SS Repertorio 471 del 14/02/2017 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2803 del 09/11/2023 (CANCELLAZIONE).

TRASCRIZIONE del 29/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 15715 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3413 del 24/10/2024 Nota disponibile in formato elettronico

BENE N° 4 – TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - ATTO TRA VIVI – DIVISIONE - Registro Particolare 9382 Registro Generale 13001Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Repertorio 9416/5430 del 27/07/2009 Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 29/11/2010 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46) - Registro Particolare 5768 Registro Generale 20542 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 110188/2010 del 05/11/2010 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1334 del 23/06/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 27/07/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Registro Particolare 1117 Registro Generale 8303 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2068/2015 del 29/06/2015 Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 24/03/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 3309 Registro Generale 4236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APP. CA SEZ.DIS. SS Repertorio 471 del 14/02/2017 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2803 del 09/11/2023 (CANCELLAZIONE).

TRASCRIZIONE del 29/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 15715 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3413 del 24/10/2024 Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

Il bene in oggetto ricade, così come indicato nel CDU allegato, secondo P.dF. vigente del Comune di Thiesi in Zona D2- *Industriale/Artigianale/Commerciale urbana*

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- per il P.P.R. all'interno delle zone di ESPANSIONI RECENTI;
- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: *zona Hg0 - Aree per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali*

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

Il bene in oggetto ricade, così come indicato nel CDU allegato, secondo P.dF. vigente del Comune di Thiesi in Zona D2- *Industriale/Artigianale/Commerciale urbana*

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- per il P.P.R. all'interno delle zone di ESPANSIONI RECENTI;
- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: *zona Hg0 - Aree per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali*

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

Il bene in oggetto ricade, così come indicato nel CDU allegato, secondo P.dF. vigente del Comune di Thiesi in Zona D2- *Industriale/Artigianale/Commerciale urbana*

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- per il P.P.R. all'interno delle zone di ESPANSIONI RECENTI;
- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: zona Hg0 - Aree per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali

BENE N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

Il bene in oggetto ricade, così come indicato nel CDU allegato, secondo P.dF. vigente del Comune di Thiesi in Zona D2- *Industriale/Artigianale/Commerciale urbana*

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- per il P.P.R. all'interno delle zone di ESPANSIONI RECENTI;
- secondo il PGRA-F (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: zona Hg0 - Aree per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità dell'immobile, si relaziona quanto segue:

BENE N° 1 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 179

Il bene oggetto del pignoramento non è soggetto a verifica di regolarità edilizia

BENE N° 2 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 296

Il bene oggetto del pignoramento non è soggetto a verifica di regolarità edilizia

BENE N° 3 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 298

Il bene oggetto del pignoramento non è soggetto a verifica di regolarità edilizia

BENE N° 4 - TERRENO IN THIESI (SS)FG. 12 MAPP.LE 301

Il bene oggetto del pignoramento non è soggetto a verifica di regolarità edilizia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di terreni non è presente condominio e rispettivi oneri.

NON presenti vincoli paesaggistici.

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.

ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

Scopo della stima è quello di determinare il “valore venale” in un comune commercio. Per “valore venale”, termine giuridico equivalente al “più probabile valore di mercato”, si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d’incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell’immobile in oggetto è la stima sintetica comparativa basata sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona.

Terreni

Prima di determinare il valore dei beni espropriati, è necessario valutare la destinazione urbanistica dei terreni. Secondo lo strumento urbanistico vigente a Thiesi, i terreni appartengono alla zona D2, Sottozona di area industriale - artigianale - commerciale urbana, disciplinata dall' art. 10 delle N.T.A. del P. di. F. Per quanto riguarda la definizione di *area edificabile*, si considerano terreni per i quali è possibile ottenere il permesso di costruire edifici o altre infrastrutture, da valutare sulla base delle indicazioni contenute nel piano regolatore comunale (P.d.F) e le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che stabiliscono i criteri per la destinazione urbanistica dei terreni. Le aree edificabili secondo l'articolo 2, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 si riferiscono all'**area di un terreno utilizzabile per scopi edificatori in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi**. In particolare, le aree edificabili sono quelle destinate a uso residenziale, commerciale, industriale o per servizi pubblici e privati.

Nel caso specifico tenendo conto di quanto sopra esposto e del fatto che le aree edificabili sono individuate nel PRG all'interno delle zone urbane e periurbane, con specifiche destinazioni d'uso e indici di edificabilità, la porzione di terreno oggetto di procedura esecutiva può essere definita come “zona edificabile”.

La valutazione dei terreni edificabili verrà seguita sulla base del sul valore venale del bene, cioè il prezzo stimato che sarebbe ragionevolmente ottenuto dalla vendita di tale terreno sul mercato aperto. Questo valore tiene conto di vari fattori, tra cui la posizione geografica, le caratteristiche del terreno, la disponibilità di servizi pubblici e le condizioni del mercato immobiliare locale.

Per la sottozona D2 è prescritto piano attuativo, (P.P. – P. di L.), esteso **all'intero comparto o ad uno stralcio che non potrà essere inferiore a 3.000 (tremila) mq (superficie minima di intervento) ed i lotti devono essere contermini. Resta obbligatorio, per il lottizzante, effettuare un preliminare tentativo di coinvolgimento delle proprietà contermini fino alla concorrenza minima della superficie di ettari uno.** Tenendo in considerazione che il lotto di terreno espropriato ha una superficie di **7.728 mq (inferiore ai 3.000 mq del lotto minimo)**, contigui tra di loro, si possono ritenere **rispettate le condizioni minime** per la classificazione dei terreni come “**aree edificabili**”.

Fase applicativa

VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI

Basandosi su quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno vista la particolarità dei bene realizzabili per cui non sono presenti adeguate compravendite si procederà alla determinazione del valore venale mediante l’applicazione del valore dei terreni delle zone D presenti nel “prezzario di massima per le stime del catasto fabbricati delle unità immobiliari a destinazione speciale (categorie “d” ed “e”), contenenti i costi di costruzione e valori aree riferiti all’epoca censuaria 1988 – 1989 e attualizzati alla data attuale con il coefficiente ISTAT pari a 2,486, ottenendo un valore pari a **€/mq 9,94** (valore massimo 4,00 €/mq che per la vicinanza al centro abitato e al collegamento diretto con state pubbliche x *2,486).

Lo scrivente eseguita la valutazione dei valori medi unitario dei beni oggetto di stima prosegue con la definizione e la valutazione dei lotti.

A tale scopo la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

- **Bene 1** – Terreno ubicato nel comune di Thiesi (SS) - Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 179, qualità Seminativo classe 3, della superficie di Ha 00.29.54, R.D. € 6,87 R.A. € 5,34;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € **29.362,76**
- **Bene 2** – Terreno ubicato nel comune di Thiesi (SS) - Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 296, qualità Seminativo classe 3, della superficie di Ha 00.13.72, R.D. € 3,19 R.A. € 2,48;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € **13.637,68**
- **Bene 3** – Terreno ubicato nel comune di Thiesi (SS) - Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 298, qualità Seminativo classe 2, della superficie di Ha 00.00.17, R.D. € 0,07 R.A. € 0,07;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € **168,98**
- **Bene 4** – Terreno ubicato nel comune di Thiesi (SS) - Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 301, qualità Aeroporto classe D, della superficie di Ha 00.33.85, R.D. € - R.A. € -;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € **33.646,90**

Valore di stima totale LOTTO UNICO € 76.816,32

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - Terreno ubicato nel comune di Thiesi (SS) - Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 179	2.954,00 mq	9,94 €/mq	€ 29.362,76	100%	€ 29.362,76
Bene 2 - Terreno ubicato nel comune di Thiesi (SS) - Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 296	1.372,00 mq	9,94 €/mq	€ 13.637,68	100%	€ 13.637,68
Bene 3 - Terreno ubicato nel comune di Thiesi (SS) - Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 298	17,00 mq	9,94 €/mq	€ 168,98	100%	€ 168,98
Bene 4 - Terreno ubicato nel comune di Thiesi (SS) - Censito nel Catasto Terreni del Comune di Thiesi al Foglio 12, particella 301	3.385,00 mq	9,94 €/mq	€ 33.646,90	100%	€ 33.646,90
Più probabile valore di mercato arrotondato					€ 76.816,32

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 09/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott.ssa Carboni Maria Grazia
(*CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO*)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Doc. Fotografica
- ✓ N° 2 Doc. Catastale e Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 3 Doc. Comunale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato a Thiesi (SS)

Identificato al catasto Terreni al Fg. 12, Part. 179 Qualità Seminativo/3.

Il terreno situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale ha un'estensione di circa 2.954 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.

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

- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Thiesi (SS)

Identificato al catasto Terreni al Fg. 12, Part. 296 Qualità Seminativo/3.

Il terreno situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale ha un'estensione di circa 1.372 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.

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

- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Thiesi (SS)

Identificato al catasto Terreni al Fg. 12, Part. 298 Qualità Seminativo/2.

Il terreno situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale ha un'estensione di circa 17 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.

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

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a Thiesi (SS)

Identificato al catasto Terreni al Fg. 12, Part. 301 Qualità Aeroporto/D

Il terreno situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale ha un'estensione di circa 3.385 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.

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

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2024 R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N°1 - Terreno			
Ubicazione:	Thiesi (SS)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni al Fg. 12, Part. 179 Qualità Seminativo/3	Superficie	2.954 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta incolto con la presenza di rovi e abbondante vegetazione spontanea, tale da impedire in alcuni tratti il transito.		
Descrizione:	Il terreno situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale ha un'estensione di circa 3.385 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N°2 - Terreno			
Ubicazione:	Thiesi (SS)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni al Fg. 12, Part. 296 Qualità Seminativo/3	Superficie	1.372 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta incolto con la presenza di rovi e abbondante vegetazione spontanea, tale da impedire in alcuni tratti il transito.		
Descrizione:	Il terreno situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale ha un'estensione di circa 3.385 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N°3 - Terreno			
Ubicazione:	Thiesi (SS)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni al Fg. 12, Part. 298 Qualità Seminativo/2	Superficie	17 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta incolto con la presenza di rovi e abbondante vegetazione spontanea, tale da impedire in alcuni tratti il transito.		
Descrizione:	Il terreno situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale ha un'estensione di circa 3.385 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N°4 - Terreno			
Ubicazione:	Thiesi (SS)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni al Fg. 12, Part. 301 Qualità Aeroporto/D	Superficie	3.385 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il terreno risulta incolto con la presenza di rovi e abbondante vegetazione spontanea, tale da impedire in alcuni tratti il transito.		
Descrizione:	Il terreno situato nell'immediata periferia dell'abitato comunale ha un'estensione di circa 3.385 mq con giacitura prevalentemente collinare. Presenta un utilizzo principale a seminativo ma, al momento del sopralluogo risultava in grave stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA TECNICA DEL CTU

PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Carboni Maria Grazia, libero professionista regolarmente iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Sassari con n. 786 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza ha inviato alle parti per via telematica in data 09/06/2025, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

CONSIDERAZIONI

Alla data del 24/06/2024 non è pervenuta alcuna osservazione alla relazione tecnica da parte delle parti in causa, perciò con la presente, il sottoscritto conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 25/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott.ssa Carboni Maria Grazia
(*CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO*)