

TRIBUNALE di SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 20/2015 promossa da:

contro

INTEGRAZIONE

Giudice : Dott.ssa
Udienza : 09.07.2026

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 20/2015 promossa da:

rappr.ta dall'Avv.to

contro

Nell'udienza del 30.01.2026, il sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa _____, ha ritenuto necessario che il CTU depositi una perizia integrativa al fine di rendere più chiare le condizioni dei luoghi e, dunque, al fine di rendere più appetibile la futura vendita del compendio, così come da dettaglio che segue:

- 1) risponda il CTU ai quesiti di cui ai punti 3), 8), 9), 11), 13), 16) e 19) quest'ultimo punto se vi sono modifiche rispetto alla stima già compiuta nel 2021, del decreto ex art. 569 c.p.c. del 30.1.2019;*
- 2) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tendendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*
- 3) verificare se è presente in Catasto Fabbricati il mappale 976 quale bene autonomamente accatastato ed eventualmente graffato al terreno circostante.”*

RELAZIONE

Previo accordo con l'I.V.G., lo scrivente, il giorno 14.05.2026 alle ore 9,30, ha effettuato formale accesso presso l'immobile caduto nella odierna esecuzione posto in Comune di Thiesi in Reg. Toccoresi, alla presenza del responsabile dell'I.V.G., Geom.

Alla presenza dell'intervenuto lo scrivente ha provveduto a verificare nuovamente lo stato dei luoghi ed a rilevare la situazione relativa al nuovo quesito posto dal Giudice, oltrechè verificare le caratteristiche occorrenti per la corretta definizione della pratica esecutiva.

Pertanto, sulla scorta degli atti di causa, delle rilevazioni presso i luoghi oggetto d'esecuzione, e dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Thiesi, il sottoscritto provvederà in appresso a rispondere alle domande poste in udienza, avendo cura delle parti di relazione indicate nel corpo del quesito, così come da dettaglio che segue:

Quesito n.1

Il quesito riguarda una integrazioni alla c.t.u. già depositata in atti, con risposta ai punti di cui allo scioglimento di riserva del 30.01.2026, così come da dettaglio che segue:

..... 3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale");se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Risposta del C.T.U.

Le visure aggiornate sono allegate alla presente relazione.

Per quanto concerne l'accatastamento degli edifici, gli stessi risultano regolarmente inseriti nelle mappe del N.C.E.U., la cui storia catastale è così riassumibile:

In origine esisteva il mappale 202 del foglio 23 di Thiesi che sviluppava una superficie complessiva di Ha 1.58.28.

In data **10.03.1964** detto mappale veniva frazionato, originando le seguenti particelle:

mappale 202 della superficie di Ha. 1.12.16

mappale 480 della superficie di Ha. 0.46.12

pertanto già prima della costruzione degli edifici pignorati, il terreno risultava diviso in due aree ben distinte.

A seguito delle Concessioni Edilizie n. 10/86 del 17.02.1986, e successive varianti n. 9/88 del 29.02.1988, n.10/89 del 13.02.1989 e n. 58/91 dell'11.11.1991, venivano realizzati i fabbricati caduti nella odierna esecuzione i quali, evidentemente, nel corso della loro edificazione furono realizzati in maniera errata, andando ad occupare una parte del mappale 480 di proprietà di terzi estranei alla odierna procedura.

Al momento di procedere alla introduzione degli edifici al N.C.E.U., il tecnico incaricato, rendendosi conto che gli stessi avevano esuberato i limiti del mappale 202 andando ad occupare una porzione del mappale 480, provvedeva ad introdurre i tre fabbricati al N.C.E.U. a cavallo fra le due particelle, creando due nuovi mappali, e cioè:

- **mappale 975** (proprietà) sul quale risultano accatastate tre porzioni degli edifici 1 - 2 e 3;

- **mappale 976** (proprietà [redacted] e [redacted]) sul quale risultano accatastate le porzioni dei medesimi edifici realizzati oltre la linea di confine fra le due proprietà.

Pertanto, alla domanda tendente alla verifica delle variazioni catastali od altri eventi in forza delle quali una porzione degli edifici ricade sul mappale 976 (non pignorato), lo scrivente ritiene di poter affermare che lo stesso è da ricondurre all'accatastamento realizzato in data **23.11.1992** con il quale una porzione dei fabbricati è stata inserita sul mappale 976 di proprietà di terzi (non pignorato).

Si veda la mappa catastale che segue, dalla quale è possibile osservare quanto più sopra relazionato, riferito alla data odierna:



Ad integrazione di quanto più sopra relazione, si vedano le schede catastali che seguono, dalle quali è possibile osservare l'accatastamento presentato al N.C.E.U. in data 23.11.1992, che rappresenta gli edifici caduti nella odierna procedura esecutiva:

MOD. 100 (CEU)
LIRE 350

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 852)

Pianimetria di u.i.u. in Comune di **Thiesi** via **Lac. Tocoresi** DIV.

P. Terra

Serbatoio acqua H=2.38
H=3.80

stessa ditta

Gruppo Elettrogeno

H=2.80
H=4.30
H=2.80
H=2.90
H=3.70
H=2.90

Cortile

strada pubblica

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Consultato dal **[redacted]**

Redatto dal **[redacted]**

data **23/11/1992**

Firma **[redacted]**

RESERVATO ALL'UFFICIO

1107

Ad ulteriore integrazione, si allega anche la planimetria catastale delle parti di edificio ricadenti all'interno del mappale 976 di proprietà di terzi e **NON** oggetto di pignoramento:

MOD. AFD A. 10 - 1002 - 887	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)	MOD. [X] (CEU) LIRE 350
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Thiesi</u> via <u>Loc. Tocoresi</u> CIV. _____		
Piano Terra		
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		COMPILATO DA: _____ VERIFICATO DA: _____ DATA: _____ FIRMARE: _____
Data presentazione: 25/05/2024 Data perfezionamento: 24/06/2024		Firmato da quest'ufficio il _____ Delibera Provinciale n. _____ del _____
Data trascrizione: _____ Data pubblicazione: _____		Data cancellazione: _____ Data nuova planimetria: _____

ORIENTAMENTO

SCALA DI: 1:500

RISERVATO ALL'UFFICIO

MCS

Edizione: Fabbrica - Situazioni Catastrali 2006 - Comune di THIESI (SS) - Foglio 20 - Particella 974 - Subalterno 1
 Loc. S. LUIGI TOCORESI s. SNC - Piano T

..... 8) *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");*

Risposta del C.T.U.

Il dettaglio delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è quello di seguito riportato, così come da visura eseguita presso la Conservatoria di Sassari:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
1	☐ ISCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 1043 Registro Generale 9605 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 40188 del 07/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2356 del 29/09/2003 (QUIETANZA E CONFERMA) 2 - Comunicazione n. 1179 del 25/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2010. Cancellazione totale eseguita in data 28/05/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
2	☐ TRASCRIZIONE del 19/06/2003 - Registro Particolare 9588 Registro Generale 12609 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 40381/18938 del 04/06/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	☐ ISCRIZIONE del 09/04/2010 - Registro Particolare 1516 Registro Generale 6035 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 54771/28917 del 08/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐ ISCRIZIONE del 28/10/2014 - Registro Particolare 1332 Registro Generale 11649 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1370/10214 del 14/10/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico
5	☐ TRASCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 1961 Registro Generale 2445 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 185 del 23/01/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

..... 9) *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (link "normativa urbanistica");*

Risposta del C.T.U.

La mappa catastale del foglio 23 di Thiesi con evidenziati i mappali 975 e 202 caduti nella odierna esecuzione è quella più sotto riportata:



Il certificato di destinazione urbanistica, relativa al solo mappale 202, è allegato alla presente relazione integrativa.

10) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");

Risposta del C.T.U.

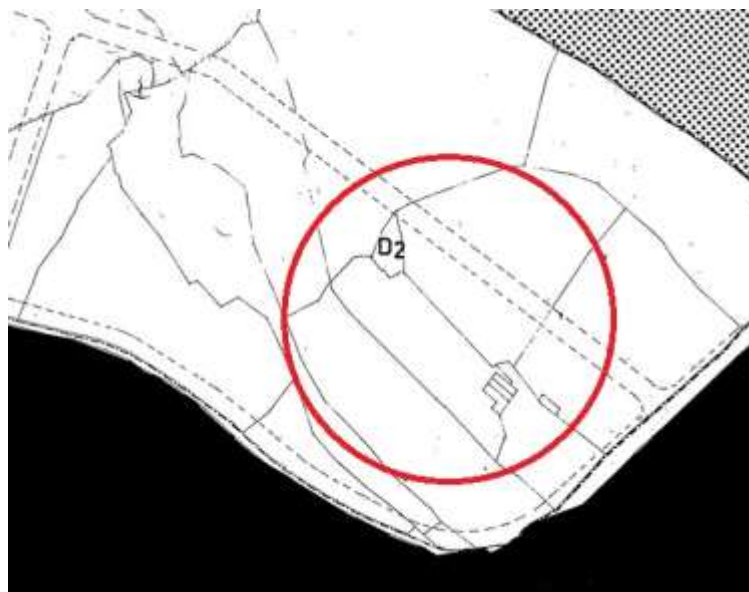
I beni caduti nella odierna esecuzione, distinti al foglio 23 mappali 975 e 202 del Comune di Thiesi ricadono all'interno della sottozona D/2 di cui all'art. 10 del

Programma di Fabbricazione attualmente vigente presso il Comune di Thiesi, e cioè zona di immediato sviluppo dell'aggregato industriale, artigianale, commerciale urbano.

Detta sottozona è destinata ad accogliere industrie di piccola entità ed imprese artigianali in contatto funzionale con l'abitato di Thiesi.

Ne consegue che la destinazione D/8 del bene in esame, e cioè fabbricati adibiti a speciale destinazione commerciale ed industriale, risulta compatibile con la destinazione prevista nello strumento urbanistico vigente presso il Comune di Thiesi.

Si veda lo stralcio del Programma di Fabbricazione che segue:



..... **11) indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi

riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. (link "regolarità edilizia");

Risposta del C.T.U.

Sulla scorta dell'accesso agli atti del Comune di Thiesi, è risultato che il compendio agricolo – zootecnico è stato edificato in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 10/86 del 17.02.1986, e successive varianti n. 9/88 del 29.02.1988, n.10/89 del 13.02.1989 e n. 58/91 dell'11.11.1991 : dette concessioni hanno permesso la realizzazione degli edifici nell'esatta configurazione nel quale oggi si trovano, confermata, successivamente, anche dall'accatastamento del 23.11.1992, che ha sancito, definitivamente, lo stato dei luoghi esistente all'epoca.

Pertanto lo scrivente ritiene di poter affermare, che i fabbricati caduti nella odierna procedura esecutiva sono da ritenersi **REGOLARI** dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Gli edifici hanno ottenuto regolare dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di Thiesi in data 02.12.1998 con il n. 02/98.

L'intero fascicolo dell'accesso agli atti si trova allegato alla presente relazione integrativa.

..... 13) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link

"caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastuali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Risposta del C.T.U.

Gli immobili caduti nella odierna esecuzione sono costituiti da un vetusto complesso edilizio, anticamente utilizzato come struttura coordinata per la macellazione delle carni, attualmente abbandonata ed utilizzata come ricovero per animali e cose.

Il compendio agricolo-zootecnico si compone di un lotto di terreno agricolo distinto con il mappale 202 del foglio 23 della superficie di Ha. 0.87.42, oltrechè da un'area destinata alle strutture edilizie ed alle zone di servizio ai capannoni, distinta al mappale 975 del foglio 23 della superficie complessiva (fabbricati + aree esterne) pari ad Ha. 0.24.74.

Gli immobili sono raggiungibili percorrendo la S.S. 131 bis fino all'incrocio con la S.P. 30, da percorrere per ulteriori 780 metri fino a giungere al lotto in esame, individuabile da un cancello attestato sul ciglio strada.

Una volta effettuato l'accesso all'interno del lotto ci si trova alla presenza di n. 3 edifici di forma rettangolare, così descrivibili:

1° edificio

Trattasi del primo corpo di fabbrica sulla sinistra che si incontra dopo aver superato il cancello, articolato con un ampio spazio destinato a stalla ed una porzione residuale utilizzata come ufficio, ripostiglio e servizio.

L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 329,60, dei quali mq. 267,80 insistono all'interno del **mappale 975** e mq. 61,80 all'interno del **mappale 976**

di proprietà di terzi estranei alla odierna esecuzione.

Il corpo di fabbrica presenta strutture in elevazione perimetrali in cantoni di tufo, struttura portante in mezzeria costituita pilastri e travi in c.a., infissi in ferro, pavimento in battuto di cemento, copertura inclinata con solaio del tipo misto in travetti e pignatte laterizie spruzzate con intonaco, copertura del solaio in lastre di eternit, impianti embrionali.

Per quanto concerne l'ufficio, il ripostiglio ed il wc, gli stessi presentano strutture di fabbrica identiche a quelle del capo che precede, pavimenti in ceramica, impianti fuori traccia, il tutto rilevabile dalle foto che seguono:

Veduta esterna ed interna edificio n.1



Veduta esterni edificio **n.1** con individuazione del confine con il mapp. 976



2° edificio

Trattasi del secondo corpo di fabbrica posto sulla sinistra che si incontra dopo aver superato il cancello, composto da un unico ampio ambiente destinato a stalla.

L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 306,75, dei quali mq. 297,05 insistono all'interno del **mappale 975** e mq. 9,70 all'interno del **mappale 976** di proprietà di terzi estranei alla odierna esecuzione.

Il corpo di fabbrica presenta strutture in elevazione perimetrale in cantoni di tufo, struttura portante in mezzzeria con travi di ferro a doppio "T" e travatura in ferro di 2° grado, infissi in ferro, pavimento in battuto di cemento, copertura inclinata con tegoli prefabbricati in c.a.p. definita con lastre in eternit.

Si vedano le foto che seguono, dalle quali è possibile osservare il corpo di fabbrica n.2:

Veduta esterna ed interna edificio **n.2**



Veduta esterni edificio n. 2 con individuazione del confine con il mapp. 976



3° edificio

Trattasi del terzo ed ultimo corpo di fabbrica sulla sinistra che si incontra dopo aver superato il cancello, articolato con n. 4 box destinati a stalla, un ampio magazzino utilizzato come officina per la riparazione delle macchine agricole, un locale di sgombero, un magazzino ed un deposito.

L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva pari a mq. 466,65, dei quali mq. 410,20 insistono all'interno del **mappale 975** e mq. 56,45 all'interno del **mappale 976** di proprietà di terzi estranei alla odierna esecuzione.

Il corpo di fabbrica presenta strutture portanti perimetrali in cantoni di tufo, struttura secondaria in mezzeria con putrelle in ferro incrociate, infissi in ferro, pavimento in battuto di cemento, copertura inclinata con tegoli prefabbricati in c.a.p. definiti con lastre di eternit.

La parte destinata come locale di sgombero e servizi, risulta rifinita con pavimentazione in ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato laccato bianco, impianti fuori traccia entro canalette in pvc, impianto idrico sottotraccia, pezzi sanitari e rubinetteria di tipo ordinario.

Si vedano le foto che seguono, dalle quali è visibile il corpo di fabbrica n.3:





A completamento delle ispezioni riguardanti il compendio agricolo - zootecnico, si rileva che l'area circostante gli edifici dianzi descritti (mappale 975) è definita in parte da piazzali in battuto di cemento ed in parte da sterrati con sede stradale carrabile in brecciolino per complessivi mq. 1.498,95, mentre l'area residua, costituita dal mappale 202, risulta essere un terreno agricolo destinato al pascolo e stazionamento degli animali, con una superficie pari ad Ha. 0.87.42.

Si vedano le foto che seguono dalle quali è possibile osservare le aree esterne e l'ingresso al compendio rilevate con il drone, sulle quali sono evidenziate le porzioni del mappale 975 (pignorato) e 976 (di proprietà di terzi):

Veduta aree esterne (mappali 976 e 202)



Veduta aree esterne ed ingresso con riferimento dei mappali



..... **16) accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti"); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");

Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta attualmente occupato dal Sig. _____, legale rappresentante della società esecutata

... **19) determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "stima" e "condizioni"). L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta

opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Risposta del C.T.U.

Allo scopo di aggiornare la stima del bene già prodotta in sede di prima c.t.u., lo scrivente ha eseguito un nuovo accesso ed ha provveduto a riverificare se tale tipo di insediamento industriale potesse avere un interesse commerciale in agro di Thiesi, considerato che trattasi di un territorio dedito all'agricoltura ed alla produzione di prodotti caseari, anche di elevato livello commerciale.

Così come già evidenziato in precedenza, gli ampi e spaziosi edifici hanno ormai perso la loro caratteristica originaria di struttura per la macellazione e commercio delle carni, anche se è da ritenersi percorribile l'ipotesi che detti edifici possano essere utilizzati per il ricovero e l'allevamento degli animali, peculiarità che, sommata alla relativa vicinanza dal centro urbano di Thiesi, può conferire al compendio in esame un qualche interesse di tipo commerciale.

Nel merito non bisogna dimenticare che trattasi, comunque, di edifici aventi una vetustà di circa 40 anni, e che nel corso del tempo non sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti strutturali, per cui nel calcolo del valore sarà necessario apportare gli opportuni coefficienti di vetustà (- 25%), da sommarsi superamento tecnico ed obsolescenza previsti dalla dottrina estimativa (deprezzamento per fabbricato ad uso agricolo riferito - 31%).

Stabilite le percentuali di deprezzamento, è ora necessario procedere alla

individuazione del costo di costruzione degli edifici a destinazione agricola come quelli osservati in sopralluogo i quali, essendo stati realizzati dopo le annate 1988-1989 (epoca censuaria di riferimento), possono apprezzarsi secondo le seguenti tabelle:

valore catastale D/10 = punto 2.a = €. 220,00/mq.

valore catastale Provincia di Sassari = €. 164,00/mq.

Pertanto, sulla scorta dei dati dianzi esposti, è possibile procedere alla valutazione degli edifici in esame, utilizzando come base di partenza la media dei valori di riferimento rilevati presso l'Agenzia delle Entrate (€. 192,00/mq.lordo), ed applicando in detrazione le percentuali di vetustà ed obsolescenza funzionale più sopra esposte.

Per quanto concerne le aree a servizio dei fabbricati, le stesse verranno valutate nella consueta percentuale del 3% (area residua mappale 975), mentre per il mappale 202, e cioè il terreno agricolo che completa l'azienda, lo stesso può essere allineato al valore massimo indicato dall'Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Sassari – pubblicazione Exeo, nella misura di €. 11.000,00/Ha.

Pertanto, sulla scorta di quanto più sopra esposto, è possibile calcolare il valore del compendio agricolo – zootecnico in esame, evidenziando che i fabbricati verranno valutati per intero, e cioè anche con la porzione ricadente all'interno del mappale 976, così come le aree esterne ed il terreno agricolo di servizio, in quanto pignorati per intero, per cui avremo:

Edificio n.1

Mq. 329,60 x €. 192,00/mq. – (25% + 31%) = €. 27.844,60

Edificio n.2

Mq. 306,75 x €. 192,00/mq. – (25% + 31%) = €. 25.914,24

Edificio n.3

Mq. 466,65 x €. 192,00/mq. – (25% + 31%) = €. 39.422,59

Aree esterne mappale 975

Mq. 1.498,95 x €. 192,00/mq. x 3% = €. 8.633,95

Terreno agricolo mappale 202

Ha. 0.87.42 x €. 11.000,00/Ha. = €. 9.616,20

Sommano complessivamente €. 111.431,58

ed in cifra tonda €. 111.600,00

diconsi **euro centoundicimila/00** che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore del compendio agricolo – zootecnico sito in Comune di Thiesi in Reg. Toccoresi, distinto al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 976 e N.C.T. al foglio 23 mappale 202, calcolato all'attualità.

A questo punto è possibile proporre il seguente lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 del DIRITTO di PROPRIETA' di una porzione del compendio immobiliare in Comune di Thiesi in Loc. "Toccoresi", composto da n.3 edifici di tipo industriale ad indirizzo produttivo – artigianale, distinto al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 975, così descrivibili:

1° edificio

strutturato con unico corpo di fabbrica avente una superficie lorda complessiva pari a mq. 329,60, dei quali mq. 267,80 insistono all'interno del **mappale 975** e mq. 61,80 all'interno del **mappale 976** di proprietà di terzi estranei alla odierna esecuzione;

2° edificio

strutturato con unico corpo di fabbrica avente una superficie lorda complessiva pari a mq. 306,75, dei quali mq. 297,05 insistono all'interno del **mappale 975** e mq. 9,70

all'interno del **mappale 976** di proprietà di terzi estranei alla odierna esecuzione;

3° edificio

strutturato con un unico corpo di fabbrica articolato con n. 4 box destinati a stalla, un ampio magazzino utilizzato come officina per la riparazione delle macchine agricole, un locale di sgombero, un magazzino ed un deposito, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq. 466,65, dei quali mq. 410,20 insistono all'interno del **mappale 975** e mq. 56,45 all'interno del **mappale 976** di proprietà di terzi estranei alla odierna esecuzione.

Il lotto di vendita è completato da terreno agricolo distinto al foglio 23 mappale 202 della superficie di Ha. 0.87.42 destinati a pascolo.

Gli immobili risultano regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Il compendio confina con S.P. 30, con propr. , con propr.
e più, con propr. e con propr. .

PREZZO BASE PER LA VENDITA **€. 111.000,00**
(centoundicimila/00).

Sassari 25.06.2026

Il consulente tecnico d'ufficio

VERBALE

L'anno 2026, addì 25 del mese di giugno, nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari, è personalmente comparso il geom. **Giambattista Carboni**, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO