

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE,II

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Virgilio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2021 del R.G.E.

promossa da



UBI LEASING SPA
BRESCIA

Banca Popolare di Sondrio S.Coop.P.A.
Sondrio

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2021 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

INCARICO

In data 01/06/2022, il sottoscritto Geom. Virgilio Andrea, con studio in Via Besta, 8 - 07100 - Sassari (SS), email andreavirgilio@alice.it, PEC andrea.virgilio@geopec.it, Tel. 339 8433848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro di Ozieri

DESCRIZIONE

Terreno agricolo ubicato poco distante dalla periferia dell'abitato di Ozieri, composto da due corpi disgiunti ma molto vicini. Le particelle 1575, 1572 per complessivi mq 10.159 di pascolo arborato sono contigue. Le poco distanti particelle 1566, 1568, 1563, 1571 per complessivi mq 9.999 di pascolo sono contigue. Il facile accesso avviene tramite una strada vicinale fronte lotto, nell'ultimo tratto non asfaltata. I terreni hanno una recinzione approssimata e cadente ed in alcuni tratti assente, appaiono abbandonati e invasi da macchia mediterranea, vi sono inoltre olivi e olivastri, hanno giacitura prevalente in pendenza, con alcuni tratti in piano, questi ultimi utilizzati da terzi come deposito di materiali edili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro di Ozieri

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I mappali 1566, 1568, 1563, 1571 contigui e confinanti tra loro, confinano a nord con il mapp. 1565 a est con la strada vicinale e a sud con il mapp.1570.

I mappali 1575, 1572 contigui e confinanti tra loro, confinano a nord con il mapp.1570 a est con la strada vicinale, a sud con il mapp. 1650.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionali	Altezza	Piano
Terreno agricolo(1572)	8528,00 mq	8528,00 mq	1,00	8528,00 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo (1575)	1631,00 mq	1631,00 mq	1,00	1631,00 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo (1566)	1168,00 mq	1168,00 mq	1,00	1168,00 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo (1568)	7033,00 mq	7033,00 mq	1,00	7033,00 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo (1571)	519,00 mq	519,00 mq	1,00	519,00 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo (1563)	1279,00 mq	1279,00 mq	1,00	1279,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				20158,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20158,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2012 al 08/06/2022		Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1563,1566,1568,1571,1575,1572

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Fors.	Zona Dens.	Qualità	Classe	Superfici e bareca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Griffato	
63	1572				Pascolo arborato	1	00.85.28 mq	17,62 €	13,21 €		
63	1575				Pascolo arborato	1	00.16.31 mq	3,37 €	2,53 €		
63	1568				Pascolo	2	00.70.33 mq	14,53 €	10,9 €		
63	1566				Pascolo	2	00.11.68 mq	2,41 €	1,81 €		
63	1571				Pascolo	2	00.05.19 mq	1,07 €	0,8 €		
63	1563				Pascolo	2	00.12.79 mq	2,64 €	1,98 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

I terreni appaiono non più coltivati da molto tempo, invasi dalla macchia mediterranea, rovi e sterpaglie.

PARTI COMUNI

Oltre la stradina di accesso non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù né livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si allega certificato di destinazione urbanistica. Terreno incolto. Macchia mediterranea e pascolo naturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1995		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	26/09/2005	21363	15614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2012		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOSARI PEPPINO	30/10/2012	154810	42677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	09/11/2012	15213	11614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	ALZANO LOMBARDO				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Sassari il 09/11/2012

Reg. gen. 15214 - Reg. part. 1589

Importo: € 180.000,00

A favore di Banca Popolare di Sondrio S.Coo.P.A.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Sassari il 10/09/2014
Reg. gen. 9939 - Reg. part. 1040
Importo: € 44.992,00
A favore di UBI LEASING SPA
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Sassari il 06/03/2018
Reg. gen. 2887 - Reg. part. 475
Importo: € 148.967,00
A favore di Agenzia delle entrate riscossioni
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 14/10/2021
Reg. gen. 16030 - Reg. part. 12005
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Tutti i terreni ricadono interamente in zona E1. Zone agricole intorno all'abitato di Ozieri. Sono interessati da vincolo idrogeologico, e rischio moderato di frana. Allegato certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro di Ozieri

Terreno agricolo ubicato poco distante dalla periferia dell'abitato di Ozieri, composto da due corpi disgiunti ma molto vicini. Le particelle 1575, 1572 per complessivi mq 10.159 di pascolo arborato sono contigue. Le poco distanti particelle 1566, 1568, 1563, 1571 per complessivi mq 9.999 di pascolo sono contigue. Il facile accesso avviene tramite una strada vicinale fronte lotto, nell'ultimo tratto non asfaltata. I terreni hanno una recinzione approssimata e cadente ed in alcuni tratti assente, appaiono abbandonati e invasi da macchia mediterranea, vi sono inoltre olivi e olivastri, hanno giacitura prevalente in pendenza, con alcuni tratti in piano, questi ultimi utilizzati da terzi come deposito di materiali edili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1572, Qualità Pascolo arborato - Fg. 63, Part. 1575, Qualità Pascolo arborato - Fg. 63, Part. 1568, Qualità Pascolo - Fg. 63, Part. 1566, Qualità Pascolo - Fg. 63, Part. 1571, Qualità Pascolo - Fg. 63, Part. 1563, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 34.268,60

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo cioè quello che si dovrebbe avvicinare al più probabile valore di mercato che l'immobile oggetto di stima potrebbe avere in una libera contrattazione. Per tenere conto delle peculiarità dei terreni e delle loro attuali condizioni, stante il mercato degli stessi pressoché immobile in Ozieri, si è dovuto espandere la ricerca di mercato ai paesi e località circconvicine.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Ozieri (SS) - Agro di Ozieri	20158,00 mq	1,70 €/mq	€ 34.268,60	100,00%	€ 34.268,60
				Valore di stima	€ 34.268,60

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 03/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Virgilio Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Google maps

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro di Ozieri

Terreno agricolo ubicato poco distante dalla periferia dell'abitato di Ozieri, composto da due corpi disgiunti ma molto vicini. Le particelle 1575, 1572 per complessivi mq 10.159 di pascolo arborato sono contigue. Le poco distanti particelle 1566, 1568, 1563, 1571 per complessivi mq 9.999 di pascolo sono contigue. Il facile accesso avviene tramite una strada vicinale fronte lotto, nell'ultimo tratto non asfaltata. I terreni hanno una recinzione approssimata e cadente ed in alcuni tratti assente, appaiono abbandonati e invasi da macchia mediterranea, vi sono inoltre olivi e olivastri, hanno giacitura prevalente in pendenza, con alcuni tratti in piano, questi ultimi utilizzati da terzi come deposito di materiali edili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1572, Qualità Pascolo arborato - Fg. 63, Part. 1575, Qualità Pascolo arborato - Fg. 63, Part. 1568, Qualità Pascolo - Fg. 63, Part. 1566, Qualità Pascolo - Fg. 63, Part. 1571, Qualità Pascolo - Fg. 63, Part. 1563, Qualità Pascolo

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

Destinazione urbanistica: Tutti i terreni ricadono interamente in zona E1. Zone agricole intorno all'abitato di Ozieri. Sono interessati da vincolo idrogeologico, e rischio moderato di frana. Allegato certificato di destinazione urbanistica.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Beni (N° 1 - Terreno)			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Agro di Ozieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1572, Qualità Pascolo arborato - Fg. 63, Part. 1575, Qualità Pascolo arborato - Fg. 63, Part. 1568, Qualità Pascolo - Fg. 63, Part. 1566, Qualità Pascolo - Fg. 63, Part. 1571, Qualità Pascolo - Fg. 63, Part. 1563, Qualità Pascolo	Superficie	20158,00 mq
Stato conservativo:	I terreni appaiono non più coltivati da molto tempo, invasi dalla macchia mediterranea, rovi e sterpaglie.		
Descrizione:	Terreno agricolo ubicato poco distante dalla periferia dell'abitato di Ozieri, composto da due corpi disgiunti ma molto vicini. Le particelle 1575, 1572 per complessivi mq 10.159 di pascolo arborato sono contigue. Le poco distanti particelle 1566, 1568, 1563, 1571 per complessivi mq 9.999 di pascolo sono contigue. Il facile accesso avviene tramite una strada vicinale fronte lotto, nell'ultimo tratto non asfaltata. I terreni hanno una recinzione approssimata e cadente ed in alcuni tratti assente, appaiono abbandonati e invasi da macchia mediterranea, vi sono inoltre olivi e olivastri, hanno giacitura prevalente in pendenza, con alcuni tratti in piano, questi ultimi utilizzati da terzi come deposito di materiali edili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		