
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Lupino Giovanni Battista, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2017 del R.G.E.

promossa da

Sarda Factoring S.p.A.

Codice fiscale: 01681580922 - Cagliari

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Precisazioni.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Patti.....	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	29
Stima del lotto.....	31
Allegati.....	32
Lotto 2.....	33
Descrizione.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	34
Precisazioni.....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	34
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	35
Patti.....	37
Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Stima.....	41
allegati	43
Riserve e particolarità da segnalare.....	44



INCARICO

Il 18/08/2020 il sottoscritto Dott. Agronomo Lupino Giovanni Battista, con studio in Via C. Fermi, 50/a - 07100 - Sassari (SS), email g.lupino@alice.it, PEC g.lupino@epap.conafpec.it, Tel. 079 276950, Fax 079 276950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2020 accettava l'incarico prestando giuramento di rito per via telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato rurale ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 31** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 32** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 33** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 34** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 35** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 36** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Loc. Puppuruju
- **Bene N° 37** – Piazzale ubicato a Berchidda (SS) - Loc. Codinattu – S.S. 199 Monti
- **Bene N° 38** - Magazzino ubicato a Berchidda (SS) - Loc. Codinattu – S.S. 199 Monti
- **Bene N° 39** - Deposito ubicato a Berchidda (SS) - Loc. Codinattu – S.S. 199 Monti



LOTTO 1

Il lotto è formato dai beni nn. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36

DESCRIZIONE

BENI NN. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Terreno di 33.060 mq catastali situato nel Comune di Ozieri, in località *Puppuruju*, nella periferia sud del centro abitato, ricadente in zona omogenea C dello strumento urbanistico comunale vigente, assoggettato a vincoli paesaggistici, idrogeologici e PAI, comprendente un fabbricato rurale che presenta difformità edilizio-urbanistiche che risulterebbero sanabili. Confina con aree agricole, con altri terreni in zona C di diverse proprietà, con il Rio Larza e con un centro sportivo comunale. Presenta una morfologia irregolare, giacitura collinare, altitudine compresa tra i 400 m e i 430 m s.l.m., pendenza variabile, a tratti molto elevata, e copertura vegetale spontanea arborea, arbustiva e erbacea. I confini delineati nelle mappe catastali, a parte qualche breve tratto, non sono delimitati da termini materiali visibili. Nel terreno è presente un muro di contenimento di un versante realizzato senza autorizzazioni, per il quale potrà essere ordinata la rimessione in pristino dei luoghi.

Il Comune di Ozieri, con poco meno di 10.500 abitanti, è il centro abitato più popoloso della regione storico geografica del Logudoro, situato in posizione quasi baricentrica tra Sassari e Olbia da cui dista, rispettivamente, circa 40 km e 50 km. La cittadina è dotata di tutti i servizi sociali essenziali, ovvero strutture sanitarie (Ospedale ubicato a poche centinaia di metri a nord di quest'area), scuole primarie, secondarie, biblioteca, farmacie, sportelli postali, sportelli bancari, Chiese.

La vendita del bene risulta soggetta a IVA.

Per visitare l'immobile non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

Il sopralluogo nell'area è avvenuto il giorno 01/10/2020 con la collaborazione dell'IVG (custode giudiziario) e della società esecutata che ha permesso l'accesso ai luoghi. Si allega il relativo verbale di accesso ai luoghi (Allegato n° 6).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI NN. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36- TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

In relazione al controllo della completezza della predetta documentazione si riferisce che il creditore procedente ha versato in atti un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Gianmassimo Sechi, Notaio in Cagliari (CA), datato 16 novembre 2017, che attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari per tutti i beni che costituiscono questo lotto fino al 29/09/2017.

La suddetta documentazione è stata integrata dal sottoscritto con le visure catastali e l'estratto di mappa aggiornati al giorno 8 marzo 2021 e con gli atti pubblici di compravendita della società esecutata. La nuova documentazione catastale si trova allegata alla presente perizia come Allegato n° 2, mentre gli atti di compravendita costituiscono nell'insieme l'Allegato n° 3.

PRECISAZIONI

BENI NN. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36- TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Tutti i dati che di seguito si forniranno sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati ricavati dalla predetta Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c depositata in atti dal creditore procedente.



TITOLARITÀ

BENI NN. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

I suddetti beni oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- Società ----- (Proprietà 1/1)

Sede - -----

e sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Società ----- (Proprietà 1/1)

Sede - ----- - Codice fiscale: -----

BENE N. 36 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- ----- (Proprietà 1/1)

Sede - -----

ed è posto in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/1)

Sede - ----- - Codice fiscale: -----

CONFINI

Il lotto confina a nord con le particelle di altra proprietà nn. 394 e 520 e con il Rio Lalza; a ovest con le particelle di altra proprietà nn. 394, 533, 534, 538, 139, 141 e 22; a sud con le particelle 26 e 249 di altra proprietà; a est con le particelle di altra proprietà 389, 390, 262, 386, 383, 565, 712, 713, 450, 548 e 527.

Ai fini dell'individuazione di ogni particella che compone il lotto ri rilevano invece i seguenti confini:

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A ovest particella 463 stessa proprietà inclusa in questo lotto; a nord particella 473 stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est e a sud particella 470 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A ovest particelle 533, 534 e 538 di altra proprietà; a est particelle 485 e 487 della stessa proprietà, incluse in questo lotto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A ovest e a nord particella 394 di altra proprietà; a est particella 409 della stessa proprietà, ma occupata dal Comune di Ozieri; a sud particella 484 della stessa proprietà, inclusa in questo lotto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord, ovest e sud particella 464 della stessa proprietà, inclusa in questo lotto; a est particella 470 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A ovest particella 22 di altra proprietà; a est particelle 466, 468 e 469 della stessa proprietà, incluse in questo lotto; a sud particella 465 della stessa proprietà, inclusa in questo lotto; a nord particella 463 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A ovest particella 22 di altra proprietà; a est particelle 251 stessa proprietà, inclusa in questo lotto; a sud particella 26 di altra proprietà; a nord particella 464 stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord, sud e ovest particella 464 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 467 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 476 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particelle 466, 468, 469 della stessa proprietà incluse in questo lotto; a sud particella 251 della stessa proprietà inclusa in questo lotto, a est particelle 262, 384, 386, 389, 390 di altre proprietà.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particelle 530 e 467 della stessa proprietà incluse in questo lotto; a est e a sud particella 467 stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 470 stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord, est e sud particella 467 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particelle 464 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particelle 479 e 145 della stessa proprietà incluse in questo lotto; a ovest particella 463 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 468 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 474 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particelle 141 di altra proprietà; della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a sud particella 464 della stessa proprietà inclusa in questo lotto, a est particella 472 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 474 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 471 ; della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a sud particella 463 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 473 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord e a ovest particelle 474 e 472 della stessa proprietà incluse in questo lotto; a est particella 479 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a sud particella 145 stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord Rio Lalza e particella 475 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 139 di altra proprietà; a sud particelle 471 e 473 della stessa proprietà incluse in questo lotto; e est particella 530 stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord Rio Lalza; a ovest e a sud particella 474 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 478 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord e a ovest particella 530 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particelle 480 e 481 della stessa proprietà incluse in questo lotto; a sud particella 467 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord Rio Lalza; a ovest particella 475 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 483 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a sud particelle 530 e 531 della stessa proprietà incluse in questo lotto.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord e a est particella 530 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 473 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a sud particelle 145 e 470 della stessa proprietà incluse in questo lotto.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 481 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 476 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 528 della stessa proprietà inclusa in questo lotto,.



BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord e a est particella 528 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a sud particella 480 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 476 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord Rio Lalza; a est e a sud particella 529 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 478 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 394 di altra proprietà e particella 408 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 411 della stessa proprietà, ma occupata dal Comune di Ozieri; a sud particella 518 della stessa proprietà, inclusa in questo lotto, a ovest particella 485 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A ovest particella 333 della medesima proprietà inclusa in questo lotto; a nord particella 394 di altra proprietà; a est particella 484 della stessa proprietà inclusa in questo lotto, a sud particella 487 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 485 della medesima proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 333 della medesima proprietà inclusa in questo lotto; a sud alveo del Rio Lalza e particella 519 della stessa proprietà incluse in questo lotto, a est particella 518 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 484 della medesima proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 487 della medesima proprietà inclusa in questo lotto; a sud particella 519 della stessa proprietà inclusa in questo lotto, a est particella 520 della stessa proprietà, ma occupata dal Comune di Ozieri.

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 518 della medesima proprietà inclusa in questo lotto; a ovest particella 487 della medesima proprietà inclusa in questo lotto; a sud Rio Lalza; a est particella 521 della stessa proprietà, inclusa in questo lotto.

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 520 della stessa proprietà, ma occupata dal Comune di Ozieri; a est particella 523 di proprietà del Comune di Ozieri; a ovest particella 519 della stessa proprietà e inclusa in questo lotto; a sud Rio Lalza.

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particella 529 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 548 di altra proprietà; a ovest particelle 480 e 481 della stessa proprietà incluse in questo lotto; a sud particella 383 di altra proprietà.

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord Rio Lalza; a sud particella 528 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 527 di altra proprietà, a ovest particella 483 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord particelle 478 della medesima proprietà, inclusa in questo lotto; a sud particelle 476 e 468 della stessa proprietà incluse in questo lotto; a est particella 528 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord e ovest particella 478 della medesima proprietà, inclusa in questo lotto; a sud particella 530 della stessa proprietà inclusa in questo lotto; a est particella 483 della stessa proprietà inclusa in questo lotto.

BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

A nord e a est particella 467 della stessa proprietà, inclusa in questo lotto; a ovest particella 465 della stessa proprietà, inclusa in questo lotto; a sud particella 249 di altra proprietà.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito compreso vano scala	48,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,60 m	T
Soffitte	42,50 mq	64,00 mq	0,25	16,00 mq	1,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		

La superficie lorda comprende le murature interne e quelle esterne al 100% fino a 50 cm. Le misure sono arrotondate al mq superiore.

Il fabbricato è internamente suddiviso in due vani al piano terra e in due soffitte al piano superiore.

Locale	Superficie netta	Altezza	Piano
Vano 1	29,00 mq	2,60 m	T
Vano 2	13,50 mq	2,60 m	T
Superficie utile deposito (Sua)	42,50 mq	2,60 m	T
Vano scala	5,35 mq		T-1
Soffitta 1	13,50 mq	media 1,75 m	1
Soffitta 2	29,00 mq	media 1,75 m	1
Totale superficie netta soffitte	42,50 mq	media 1,75 m	1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	80,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	106,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				106,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3.541,00 mq	3.541,00 mq	1,00	3.541,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3.541,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	5242,00 mq	5242,00 mq	1,00	5242,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5242,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6578,00 mq	6578,00 mq	1,00	6578,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6578,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	554,00 mq	554,00 mq	1,00	554,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				554,00 mq		

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6684,00 mq	6684,00 mq	1,00	6684,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6684,00 mq		



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	513,00 mq	513,00 mq	1,00	513,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				513,00 mq		

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	243,00 mq	243,00 mq	1,00	243,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				243,00 mq		

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	428,00 mq	428,00 mq	1,00	428,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				428,00 mq		

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	173,00 mq	173,00 mq	1,00	173,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				173,00 mq		

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	340,00 mq	340,00 mq	1,00	340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				340,00 mq		

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	404,00 mq	404,00 mq	1,00	404,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				404,00 mq		

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	59,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	2.052,00 mq	2.052,00 mq	1,00	2052,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2052,00 mq		

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	265,00 mq	265,00 mq	1,00	265,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				265,00 mq		

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	246,00 mq	246,00 mq	1,00	246,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				246,00 mq		



BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	24,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	28,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4,00 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1833,00 mq	1833,00 mq	1,00	1833,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1833,00 mq		

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	90,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	164,00 mq	164,00 mq	1,00	164,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				164,00 mq		

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	685,00 mq	685,00 mq	1,00	685,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				685,00 mq		

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	90,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	286,00 mq	286,00 mq	1,00	286,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				286,00 mq		

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	421,00 mq	421,00 mq	1,00	421,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				421,00 mq		

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	34,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		

BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1.305,00 mq	1.305,00 mq	1,00	1.305,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1.305,00 mq		



BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	124,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		

BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	304,00 mq	304,00 mq	1,00	304,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				304,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto notarile di compravendita per ciascun bene sotto elencato. Per quanto riguarda la cronistoria dei dati catastali, utile ai fini del collegamento degli attuali estremi identificativi ai relativi atti di provenienza, si rileva quanto di seguito.

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Gli identificativi catastali risultano tali dall'origine.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Gli identificativi catastali risultano tali dall'origine.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

La particella 408 deriva dalla particella 327 di are 12.14.

BENI NN. 6-7-8-9 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

La particelle 463, 464, 465 e 466 derivano dalla particella 27 di ha 01.59.15.

BENI NN. 10-11-12-13 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Le particelle 467, 468, 469, 470 derivano dalla particella 385, originata dalla particella 147 di ha 01.45.59.

BENI NN. 14 - 15 TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Le particelle 471 e 472 derivano dalla particella 335 di are 01.80.

BENI NN. 16-17-18 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Le particelle 473, 474 e 475 derivano dalla particella 136 di are 08.03.

BENI NN. 19-20-21-22 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Le particelle 476, 478, 479 e 480 derivano dalla particella 135 di are 40.16.

BENI NN. 23-24 TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Le particella 481 e 483 derivano dalla particella 348 di are 04.87.

BENI NN. 25-26 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Le particelle 484 e 485 derivano dalla particella 410 derivata dalla particella 328 di are 42.00.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

La particella 487 deriva dalla particella 412 derivata a sua volta dalla particella 330 di are 27.16.

BENI NN. 28-29 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Le particelle 518 e 519 derivano dalla particella 486 originata a sua volta dalla particella 412, derivata dalla particella 330 di are 27.16.

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

La particella 521 deriva dalla particella 413 a sua volta derivata 330 di are 27.16.

BENI NN. 32- 33 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Le particelle 528 e 529 derivano dalla particella 482 a sua volta derivata 348 di are 04.87.

BENI NN. 34- 35 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Le particelle 530 e 531 derivano dalla particella 477 derivata dalla particella 135 di are 40.16.

BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

La particella 251 deriva dalla particella 249, derivata dalla particella 249, ex 147/B di are 40.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	145				F.R.		00.01.34			

Corrispondenza catastale

Il fabbricato non è regolarmente accatastato.

In base alla normativa catastale (D.L. 201/2011) doveva essere dichiarato al Catasto Fabbricati entro il 30/11/2012 e poiché ciò non è avvenuto è stato incluso dall'Agenzia delle Entrate nella lista dei fabbricati da dichiarare. È perciò passibile di sanzioni.

È sfornito di planimetria, ma è comunque identificabile dalla sagoma inserita nella mappa catastale.

L'eventuale aggiudicatario, pertanto, avrà l'obbligo di regolarizzare la situazione catastale dopo avere ottenuto la sanatoria delle difformità edilizio urbanistiche, consistenti in modifiche di prospetto e nella diversa divisione degli spazi interni (separazione di due vani resi indipendenti con accesso autonomo), o dopo avere eventualmente ripristinato lo stato illustrato nel progetto approvato. Il costo della regolarizzazione catastale è stimato in circa 1.500,00 € compresi i tributi catastali. Questo importo sarà portato in detrazione dal valore di stima. Le sanzioni dovrebbero rimanere a carico dell'attuale proprietario autore della violazione.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	333				Orto irriguo	4	00.00.80	0,60 €	0,45 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è in realtà un tratto di strada in terra battuta, ovvero un incolto sterile. Occorre effettuare una dichiarazione di variazione colturale all'Agenzia delle Entrate. Inoltre, non ha confini materiali e pertanto nella realtà dei luoghi si presenta diverso rispetto alla sua raffigurazione in mappa. Per tale aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	408				Vigneto	2	00.01.06 mq	0,55 €	0,44 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è attualmente incolto, mentre è invece censito come vigneto di 2^a classe. Occorre effettuare una dichiarazione di variazione colturale da presentare al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. Inoltre, non è tutto materialmente delimitato per cui nella realtà dei luoghi si presenta diverso rispetto alla sua raffigurazione in mappa. Per tale aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali. I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	463				Pascolo	3	00.35.41	5,49 €	4,57 €	



Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente, perciò non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento							Graffato
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
75	464				Pascolo	3	00.52.42 mq	8,12 €	6,77 €		

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento							Graffato
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
75	465				Pascolo	3	00.65.78 mq	10,19 €	8,49 €		

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento							Graffato
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
75	466				Pascolo	3	00.05.54 mq	0,86 €	0,72 €		

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento							Graffato
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
75	467				Seminativo	2	00.66.84 mq	18,99 €	12,08 €		

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento							Graffato
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		
75	468				Seminativo	2	00.05.13 mq	1,46 €	0,93 €		



Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	469				Seminativo	2	00.02.43 mq	0,69 €	0,44 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	470				Pascolo	2	00.04.28 mq	0,88 €	0,66 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	471				Seminativo	3	00.01.73 mq	0,27 €	0,27 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	472				Seminativo	3	00.00.07 mq	0,01 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è in realtà un incolto produttivo. Occorre effettuare una dichiarazione di variazione colturale all'Agenzia delle Entrate. Inoltre non è delimitato materialmente, per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	473				Incolto produttivo	2	00.03.40 mq	0,04 €	0,02 €	



Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	474				Incolto produttivo	2	00.04.04 mq	0,04 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	475				Incolto produttivo	2	00.00.59 mq	0,01 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	476				Pascolo	3	00.20.52 mq	3,18 €	2,65 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	478				Pascolo	3	00.02.65 mq	0,41 €	0,34 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	479				Pascolo	3	00.02.46 mq	0,38 €	0,32 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è in realtà un incolto produttivo. Occorre effettuare una dichiarazione di variazione colturale all'Agenzia delle Entrate. Non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.



I dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	480				Pascolo	3	00.00.24 mq	0,04 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	481				Orto irriguo	4	00.00.28 mq	0,21 €	0,16 €	si

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. La superficie grafica appare maggiore di quella in visura. Nella particella è compresa una vecchia fonte d'acqua. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	483				Orto irriguo	4	00.00.04 mq	0,03 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali attuali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	484				Seminativo	1	00.18.33 mq	8,52 €	4,26 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è attualmente incolto, mentre è invece censito come seminativo di 1^a classe. Una parte costituisce una servitù di passaggio. Occorrerebbe effettuare una variazione colturale al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. Inoltre, non è del tutto delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Per quest'ultimo aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	485				Seminativo	1	00.00.90 mq	0,42 €	0,21 €	



Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente una stradina in terra battuta, mentre è invece censito come seminativo di 1^a classe. Occorre effettuare una dichiarazione di variazione colturale al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. Inoltre, non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Per quest'ultimo aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali. I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	487				Orto irriguo	3	00.01.64 mq	2,03 €	1,19 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente una stradina in terra battuta, mentre è invece censito come seminativo di 3^a classe. Occorre effettuare una dichiarazione di variazione colturale al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. Inoltre, non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Per quest'ultimo aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali. I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	518				Orto irriguo	3	00.06.85 mq	8,49 €	4,95 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente incolto. Occorrerebbe effettuare una dichiarazione di variazione colturale al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. È delimitato materialmente solo in parte per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali. I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	519				Orto irriguo	3	00.00.90 mq	1,12 €	0,65 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno appare permanentemente incolto. Occorrerebbe effettuare una dichiarazione di variazione colturale al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. Non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali. I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	521				Orto irriguo	3	00.02.86 mq	3,54 €	2,07 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno appare permanentemente incolto. Occorrerebbe effettuare una dichiarazione di variazione colturale al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. Non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Per quest'ultimo aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.



BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	528				Orto irriguo	4	00.04.21 mq	3,15 €	2,39 €		

Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente un tratto di strada. Occorrerebbe effettuare una dichiarazione di variazione colturale al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. Non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Per quest'ultimo aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	529				Orto irriguo	4	00.00.34 mq	0,25 €	0,19 €		

Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente un tratto di strada. Occorrerebbe effettuare una dichiarazione di variazione colturale al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. Non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Per quest'ultimo aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali. I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	530				Pascolo	3	00.13.05 mq	2,02 €	1,68 €		

Corrispondenza catastale

Il terreno è attualmente un tratto di strada. Occorrerebbe effettuare una dichiarazione di variazione colturale al competente ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia. Non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Per quest'ultimo aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali. I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	531				Pascolo	3	00.01.24 mq	0,19 €	0,16 €		

Corrispondenza catastale

Il terreno non è delimitato materialmente per cui non vi è corrispondenza tra la forma indicata in mappa e realtà dei luoghi. Per quest'ultimo aspetto non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	251				Pascolo	2	00.03.04 mq	0,63 €	0,47 €		



Corrispondenza catastale

La particella non ha confini materiali e quindi la realtà dei luoghi non corrisponde alla figura rappresentata in mappa. Non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

PATTI

BENI 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36- TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dall'atto di compravendita del 6 dicembre 1989 si rileva quanto di seguito trascritto.

“Il Venditore, signor -----, si riserva il diritto delle vedute dal piazzale esistente davanti alle case di abitazione, e, pertanto, la Società acquirente si obbliga di lasciare un intervallo libero largo metri tre (mt. 3) insistente sul mappale 327 del foglio 75, tra muro del piazzale – confine ed il terreno oggetto dell’atto, e ciò per tutta la lunghezza del muro stesso”

Osservazione: si tratterebbe di un diritto di vedute gravanti sulla particella 409 che non fa parte di questo lotto.

Inoltre:

“Le parti dichiarano di essere edotte che alcuni mappali del terreno oggetto del presente atto risultano vincolati con atti di impegno a favore delle costruzioni delle ditte ----- ed altri, e pertanto sono inedificabili, mentre risulta libera una superficie di ettari 1.50.00 circa”.

Osservazione: considerato che i terreni di questo lotto sono stati oggetto nel 1999 di una convenzione di lottizzazione, deve dedursi che in seguito il predetto atto di impegno sia stato reso inoperante.

Oltre a ciò:

“Il signor ----- nella sua predetta qualità di legale rappresentante della ----- dichiara di essere a conoscenza che a favore del mappale 262 del foglio 75, di proprietà dei coniugi signori -----, esiste servitù attiva di passaggio con qualsiasi mezzo su parte del mappale 147 del foglio 7, oggetto del presente atto; in forza di atto ricevuto il 5 dicembre 1983, da me Notaio, registrato in Ozieri il 21 dicembre stesso al N° 957, Vol. 153, Mod. I°, e trascritto a Sassari il 23 dicembre 1983 alla casella 13875, articolo 11481.

Il signor -----, sempre nella sua predetta qualità di legale rappresentante della ----- dichiara di essere a conoscenza che, in forza del mio predetto atto in data 5 dicembre 1983, i coniugi Signori: ----- hanno diritto di prelazione nel caso di vendita del terreno su cui grava la sopra citata servitù di passaggio (mappale 147 del foglio 75) e, pertanto, il signor -----, in nome e per conto della -----, dichiara di rilevare, come ad ogni effetto rileva il Venditore, Signor -----, da ogni eventuale domanda da parte dei predetti coniugi, Signori: -----, in ordine sia al diritto di esercizio del diritto di prelazione, sia in ordine alla richiesta di risarcimento danni”.

Osservazione: nei luoghi non sono state rilevate tracce di una servitù di passaggio che introduca nel terreno di cui alla particella 262 del foglio 75. L'ingresso a quest'ultima particella risulta situato all'esterno dei terreni inclusi in questo lotto ed è stato trovato chiuso da un cancello che immette in una strada privata.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Sono necessari i seguenti interventi: tinteggiatura delle pareti interne e esterne, riparazione della serratura della porta principale non funzionante

BENI NN. 2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36- TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Il terreno si presenta incolto, con tracce di apertura di strade ormai ricolonizzate dalla vegetazione spontanea erbacea, arborea e arbustiva e perciò con limiti quasi indistinguibili dalle aree circostanti. Nella parte più a valle, al confine con il tratto incanalato del Rio Lalza, il fondo è attraversato da una strada sterrata con fondo in buone condizioni che conduce al fabbricato rurale e che è soggetta a servitù di passaggio in favore di altri diversi proprietari. In prossimità dell'ingresso a questa strada è presente una vecchia fontana in muratura di tufo con sedute laterali ad arco, apparsa in stato di abbandono, invasa di sterpaglie, con segni di erosione dovuti al tempo e agli agenti atmosferici. Al termine della strada, invece, si innesta un passaggio pedonale in terra battuta che delimita il lato nord-ovest dell'area, terminando nel piazzale di una proprietà privata di terzi.

In una porzione di terreno con un salto di pendenza, tra la particella 463 e 464, è presente un alto muro in cemento armato di contenimento di un versante lungo circa 90 m. Il suo stato conservativo, valutato solo a vista, è apparso buono.

PARTI COMUNI

BENI NN. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36- TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI NN. 1-3-6-7-8-9-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21-22-23-24-29-31-32-33-35-36 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Su questi terreni non risultano gravare servitù, censo, livello e usi civici.

BENI NN. 2-17-25 -26-27-28 - 34 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Sulle particelle 333, 474, 484, 485, 487, 518 e 530 risulta gravare servitù di passaggio in favore di diversi proprietari. Non risultano gravare censo, livello e usi civici.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Risulta gravare una servitù di passaggio sul mappale 467 (ex 147) in favore del mappale 262. Si richiama a questo proposito quanto già osservato nel capitolo dedicato ai patti.

Non risultano gravare censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Si tratta di un fabbricato con struttura verticale portante in muratura di spessore pari a circa 65 cm, solai in laterocemento, tetto a due falde con copertura in tegole, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in cemento, infissi esterni in ferro protetti da grate in ferro, impianto elettrico, e faretto di illuminazione dell'area esterna. Al momento del sopralluogo l'utenza elettrica non risultava allacciata.

BENI NN. 6-7 -TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Tra questi terreni è presente un muro di sostegno di un versante realizzato in cemento armato. Tale muro è lungo circa 90 m (misurati per via grafica) e ha un'altezza variabile tra i 3 e i 5 m.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENI NN. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Il fabbricato risulta occupato dal debitore esecutato che lo utilizza in parte come archivio di deposito, ovvero come locale di conservazione di documentazione cartacea raccolta in faldoni e in parte come ripostiglio di materiali vari (soffitte). I terreni, pur incolti, risultano nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI NN. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35- TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/12/1989		Alessandro Angeletti Notaio	06/12/1989	66173	13547
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	21/12/1989	15038	10214

- 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° 36 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 08/06/1977 al 21/12/1999		Maria Teresa Benedetti - Notaio	08/06/1977	691	326
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	01/07/1977	5308	4355
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/12/1999		Carlo Bolognini - Notaio	21/12/1999	5301	1921
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	17/01/2000	460	297

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI NN. 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36- TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dal Certificato notarile versato in atti dal creditore precedente aggiornato al 29/09/2017 si rileva l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo di euro 394.733,60
Iscritta a Sassari il giorno 08/05/2012 - Reg. gen. 6244 - Reg. part. 685
Quota: 1/1 - Importo: € 300.000,00 - a favore di Sarda Factoring S.p.A. - Cagliari - C.F. 01681580922
contro ----- - - C.F. -----
Atto giudiziario del Tribunale di Cagliari del 24/06/2010 - Rep. 2710/2010



Trascrizioni

• Verbale di pignoramento

Trascritto a Sassari il giorno 11/08/2017 - Reg. gen. 10821 - Reg. part. 8033 - per un credito di euro 397.428,94.

Quota: 1/1 - a favore di Sarda Factoring S.p.A. - Cagliari - C.F. 01681580922

contro ----- C.F. -----

Atto giudiziario C.A. di Cagliari Sez. Sassari del 18/07/2017 - Rep. 2481/2017

Nei pubblici registri si rileva inoltre la trascrizione in data 14 gennaio 2000, Reg. gen. 391 - Reg. part. 278 di una **Convenzione edilizia** a rogito del Dott. Carlo Bolognini, in data 23 dicembre 1999, repertorio 5.351 a favore del Comune di Ozieri - C.F. 00247640907, contro -----
----- C.F. ----- per la quota di 1/1 della proprietà di tutti questi terreni.

La convenzione risulta scaduta e non più efficace.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica datato 8 aprile 2021 consegnato al sottoscritto dal Comune di Ozieri (cfr. Allegato 4) in data 23 aprile 2021 si rileva quanto di seguito trascritto.

Tutti i terreni ricadono interamente in zona Area Attenzione Presenza Chiroterrofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterrofauna.

Aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015.

Inoltre, più specificatamente:

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	145				F.R.		00.01.34			

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg I - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	333				Orto irriguo	4	00.00.80	0,60 €	0,45 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade parzialmente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	408				Vigneto	2	00.01.06 mq	0,55 €	0,44 €	



Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	463				Pascolo	3	00.35.41	5,49 €	4,57 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade interamente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg l - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	464				Pascolo	3	00.52.42 mq	8,12 €	6,77 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade interamente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg l - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	465				Pascolo	3	00.65.78 mq	10,19 €	8,49 €	

Ricade parzialmente in zona C21 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall'art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade interamente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità da frana media, disciplinate dall' art. 33 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg l - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Dati di classamento						
				Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	466				Pascolo	3	00.05.54 mq	0,86 €	0,72 €	



Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità da frana media, disciplinate dall' art. 33 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Rg I - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	467				Seminativo	2	00.66.84 mq	18,99 €	12,08 €	

Ricade parzialmente in zona C21 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall'art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità da frana media, disciplinate dall' art. 33 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg I - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	468				Seminativo	2	00.05.13 mq	1,46 €	0,93 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade interamente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Rg I - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	469				Seminativo	2	00.02.43 mq	0,69 €	0,44 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità da frana media, disciplinate dall' art. 33 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Rg I - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	470				Pascolo	2	00.04.28 mq	0,88 €	0,66 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg I - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	471				Seminativo	3	00.01.73 mq	0,27 €	0,27 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	472				Seminativo	3	00.00.07 mq	0,01 €	0,01 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	473				Incolto produttivo	2	00.03.40 mq	0,04 €	0,02 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	474				Incolto produttivo	2	00.04.04 mq	0,04 €	0,02 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.



BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	475				Incolto produttivo	2	00.00.59 mq	0,01 €	0,01 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	476				Pascolo	3	00.20.52 mq	3,18 €	2,65 €	

Ricade parzialmente in zona C21 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall'art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg I - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	478				Pascolo	3	00.02.65 mq	0,41 €	0,34 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	479				Pascolo	3	00.02.46 mq	0,38 €	0,32 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg I - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	480				Pascolo	3	00.00.24 mq	0,04 €	0,03 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg I - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.



BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	481				Orto irriguo	4	00.00.28 mq	0,21 €	0,16 €	si

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg l - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	483				Orto irriguo	4	00.00.04 mq	0,03 €	0,02 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	484				Seminativo	1	00.18.33 mq	8,52 €	4,26 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade interamente in zona Hg0 - Aree di pericolosità da frana bassa, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Rg 0 - Aree a rischio da frana basso, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	485				Seminativo	1	00.00.90 mq	0,42 €	0,21 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	487				Orto irriguo	3	00.01.64 mq	2,03 €	1,19 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler - Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.



BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	518				Orto irriguo	3	00.06.85 mq	8,49 €	4,95 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	519				Orto irriguo	3	00.00.90 mq	1,12 €	0,65 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 31 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	521				Orto irriguo	3	00.02.86 mq	3,54 €	2,07 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 32 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	528				Orto irriguo	4	00.04.21 mq	3,15 €	2,39 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg l - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 33 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	529				Orto irriguo	4	00.00.34 mq	0,25 €	0,19 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 34 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	530				Pascolo	3	00.13.05 mq	2,02 €	1,68 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona Hg1 - Aree di pericolosità da frana moderata, disciplinate dall' art. 34 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg l - Aree a rischio da frana moderato,



disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 35 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	531				Pascolo	3	00.01.24 mq	0,19 €	0,16 €	

Ricade interamente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade interamente in zona Vincolo 75 m Strahler – Fascia di rispetto 75 m sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 36 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	251				Pascolo	2	00.03.04 mq	0,63 €	0,47 €	

Ricade parzialmente in zona C21 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall'art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C. Ricade parzialmente in zona C8 - Zone di espansione residenziale private, disciplinate dall' art. 2.5 delle N.T.A. del P.U.C Ricade parzialmente in zona Vincolo 150 m - Area di rispetto di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. "area tutelata" per legge disciplinata dall'art.142 del D.Lgs n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni. Ricade parzialmente in zona Vincolo Idrogeologico - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell' art. 17 del R.D.L. 3267/23. Ricade parzialmente in zona Hg2 - Aree di pericolosità da frana media, disciplinate dall' art. 33 delle N.T.A. del P.A.I. Ricade parzialmente in zona Rg 1 - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T. A. del P.A.I.

Per la descrizione delle norme di attuazione del PUC e del PAI e per qualsiasi altra informazione che non è stata riportata si rinvia all'allegato Certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – FABBRICATO RURALE UBICATO A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Per la verifica della regolarità edilizio urbanistica dell'immobile è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ozieri (istanza del 11.11.2020, protocollo n. 26762) che ha fornito la documentazione nella sua disponibilità. Da questo accesso è emerso che il fabbricato è fornito di Concessione edilizia in sanatoria n. 203/90 del 10/08/1990 (cfr. Allegato n° 5).

Certificazioni energetiche, dichiarazioni di conformità e certificato di abitabilità

- I depositi risultano esenti dalla certificazione APE
- Non risulta esistente il certificato di agibilità
- Non risultano esistenti certificazioni di impianti idrici e elettrici.

Regolarità Edilizia

Dall'esame delle tavole grafiche allegate alla Concessione edilizia in sanatoria n. 203/90 del 10/08/1990 emerge che l'attuale realtà dei luoghi è diversa dal progetto approvato.

Il fabbricato è stato diviso in due depositi autonomi mediante la chiusura di una porta interna e la trasformazione di una finestra in porta di ingresso nel prospetto est. Tali modifiche non comportano aumenti di superficie e di volume, ma trattandosi di opere che risultano rientrare nella categoria delle manutenzioni straordinarie ai sensi della lett. b) dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001, devono essere autorizzate.

Sanabilità

Si premette, innanzi tutto, che il sottoscritto non può pronunciarsi definitivamente sulla sanabilità in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti.



Può solo fornire un parere formato sulla base degli orientamenti prevalenti in casi simili. Pertanto, tenendo conto di questo limite, sulla base delle indagini esperite si può riferire quanto di seguito.

Preliminarmente si deve escludere che la fattispecie possa rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche in materia di condono poiché risultano mancare i presupposti necessari, ovvero la precedenza temporale della ragione del credito per cui si procede all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (02.10.2003).

Quanto alla possibilità di ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità, si deve rilevare che non si hanno elementi certi per valutare e eventualmente attestare la sussistenza della doppia conformità e la conseguente la possibilità di ottenere un'autorizzazione in sanatoria. Non è dato sapere, infatti, in quale momento sono state apportate le modifiche al fabbricato. Tale informazione è necessaria per poter valutare la conformità delle modifiche allo strumento urbanistico vigente nel momento della loro realizzazione. Può solo dedursi che non può essere escluso che gli interventi di modifica siano stati realizzati quando la normativa li annoverava tra le opere di manutenzione straordinaria ammesse dalle attuali NTA del Comune di Ozieri. Non si può scartare, pertanto, la possibilità di poter accedere alla sanatoria ordinaria mediante l'accertamento di conformità che nella fattispecie comporterebbe un costo che si stima intorno ai 3.500,00 € tra oneri tecnico-professionali (3.000,00 €) e sanzioni amministrative (500,00 €). In caso contrario si dovrebbe ripristinare lo stato precedente del fabbricato, che comporterebbe un costo in ogni caso simile a quello della sanatoria. Nella stima, pertanto, si terrà conto di tali costi che dovranno considerarsi compensativi sia delle spese di sanatoria sia delle spese di un eventuale ripristino dei luoghi.

BENI NN. 2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36 - TERRENI UBICATI A OZIERI (SS) - LOC. PUPPURUJU

Relativamente al terreno risulta rilasciata una Concessione Edilizia n. 106/2001 (Pratica edilizia n. 184/2000) del 24 luglio 2001 per la *"Realizzazione di opere di urbanizzazione relative al settore "A" del piano di lottizzazione convenzionata della zona "C8" del PUC"*.

Tuttavia, a parte il tracciamento della rete viaria e la realizzazione di una barriera guardrail sopra il muro di sostegno del salto di pendenza esistente al confine tra i mappali 464 e 466, non risulta apparentemente realizzata nessun'altra opera di urbanizzazione tra quelle previste nella predetta Concessione edilizia, tant'è che il piano di lottizzazione a cui si riferivano tali opere risulta scaduto e non più efficace in ogni sua parte.

Tra le particelle 463 e 464 è invece presente un muro in cemento armato di contenimento di un versante per il quale il Comune di Ozieri non ha tuttavia rinvenuto alcuna autorizzazione. Sulla scorta di questo riscontro tale opera deve perciò ritenersi realizzata in assenza di autorizzazioni.

Sanabilità

Fermo quanto già detto sui limiti del pronunciamento qui proponibile, si riferisce che il muro di contenimento non si ritiene sanabile poiché in zona C non attuativa *"...non possono essere rilasciate Concessioni edilizie (oggi Permessi di costruire) ed è quindi vietata la costruzione di nuovi fabbricati e qualsiasi modifica dello stato esistente del terreno"* (cfr. certificato di destinazione urbanistica allegato).

Potrà essere passibile, pertanto, di un ordinanza di messa in pristino dei luoghi.

I costi di una rimessa in pristino dei luoghi non sono precisamente determinabili in assenza di un preciso piano di intervento. Orientativamente, secondo alcune indicazioni di mercato, potrebbero aggirarsi intorno ai 40.000,00 €. Si terrà conto dell'incertezza di questi costi con una riduzione del 10% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi.



STIMA DEL LOTTO

Il valore di un terreno dipende dalla sua ubicazione, dai suoi vincoli, dalla sua suscettività e prontezza ad essere trasformato in un prodotto edilizio o un'attività produttiva.

Nella fattispecie si tratta di valutare un terreno che non può ottenere direttamente un permesso di costruire e che, presentando diversi vincoli, nelle more di uno studio e della presentazione di un piano di utilizzo è anche esposto al rischio di variazioni normative che potrebbero anche comportare delle restrizioni d'uso. Si tratta, inoltre, di un terreno che ricade in un centro abitato che mostra una limitata crescita urbana, con un mercato che evidenzia chiari segni di stagnazione, rivelati sia da numerosi tentativi di vendita di lotti ricadenti in diverse zone C già lottizzate (C.7, C.10, C.14 e C.22) che rimangono da tempo infruttuosi nonostante lo stimolo di possibili sconti in fase di trattativa, sia dai prezzi offerta che tendono ad allinearsi alle quotazioni di alcuni anni fa, paragonabili a quelli determinati nei primi anni 2000 dal Comune di Ozieri ai fini della verifica della congruità dei versamenti IMU. Dalle indagini svolte, inoltre, è emerso che non vi sono richieste di terreni ancora da lottizzare da parte di imprenditori del settore edilizio, evidentemente non inclini in questa fase di mercato a realizzare e promuovere la vendita di fabbricati. Sono emblematiche al riguardo le stesse recenti vicende urbanistiche di questo fondo, che è stato oggetto di una convenzione di lottizzazione che è rimasta inattuata e lasciata decadere.

Si tratta, in definitiva, di un terreno che si trova in una condizione transitoria, caratterizzata da molte incognite e margini d'incertezza sull'effettiva utilizzazione futura e che, stanti anche le difficoltà di previsione dell'andamento del mercato immobiliare nel medio-lungo termine, consiglia di affrontare la valutazione con un approccio improntato a criteri di prudenza.

Tanto rilevato, dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi unitari richiesti per terreni in zone C lottizzate limitrofe a quella in esame sono simili alle quotazioni deliberate dal Comune di Ozieri per le verifiche dell'imponibile IMU. Pertanto, per la stima di questi terreni si può partire dalle quotazioni utilizzate dal Comune di Ozieri. Nella tabella comunale alla zona C8 è attribuito un valore unitario di circa 35,00 €/mq, ma si tratta di un valore risalente al periodo in cui era efficace una convenzione di lottizzazione che ora invece è decaduta. Attualmente il terreno dovrebbe assimilarsi a quelli non lottizzati che secondo la stessa tabella comunale avrebbero una valutazione di circa 19,00 €/mq. Tuttavia, sulla gran parte di questi terreni gravano oggi dei vincoli di tutela del suolo che prima non erano previsti e che adesso ne limitano l'utilizzo, riducendone l'appetibilità commerciale e il valore già negativamente condizionato dalla crisi del mercato. Dalle indagini, infatti, emerge che nei centri dell'interno i terreni periferici confinanti con l'agro e perimetrati dal PAI scontano mediamente fino al 50% del valore che avevano prima dell'introduzione delle nuove misure di salvaguardia dell'assetto idrogeologico del territorio. Nella fattispecie, considerata la natura e l'estensione dei vincoli, la conformazione del terreno, il rallentamento del mercato immobiliare locale, l'assenza di domanda e l'incertezza sul grado di utilizzazione futura del fondo si ritiene congruo un ridimensionamento del valore del 50% rispetto a quello di circa 19,00 € indicato dal Comune di Ozieri prima dell'apposizione dei vincoli PAI, ovvero di una percentuale tendente a posizionare il valore tra il minimo riscontrabile per le aree agricole e il massimo rilevato per le zone C non lottizzate prive di vincoli. Si stima, pertanto, che il più probabile valore di mercato unitario di questo terreno si attesti intorno a 9,50 €/mq.

A questo valore deve aggiungersi quello del fabbricato rurale al netto delle spese necessarie per la sua regolarizzazione urbanistica e catastale.

Le quotazioni di mercato dei locali ad uso deposito situati nella periferia del centro abitato oscillano tra i 250 e i 400,00 €/mq come rilevato dall'OMI e dal sito internet Borsino immobiliare.it che fornisce quotazioni, analisi e informazioni che risultano basate su indicazioni fornite da una rete di professionisti e imprese operanti nel settore della compravendita e gestione immobiliare. Valori inferiori, compresi fra 210,00 €/mq e 300,00 €/mq, sono invece indicati per fabbricati rurali destinati a depositi in zone agricole.

Nella fattispecie il fabbricato ha una destinazione di deposito agricolo che in una zona C non attuativa non risulta modificabile. I suoi valori di riferimento, pertanto, sono quelli dei depositi in zona agricola. Considerato lo stato mediocre in cui si trova e i costi necessari per riportarlo ad uno stato ottimale, si stima che la sua attuale più probabile quotazione unitaria possa attestarsi intorno ai 250,00 €/mq che determina un più probabile valore di mercato di 20.000,00 €.



Dai valori sopra determinati, infine, devono detrarsi:

- i costi di regolarizzazione edilizia del fabbricato;
- una percentuale del valore per l'assenza della garanzia per vizi per tutto il lotto, che nella fattispecie si ritiene congruo indicare nella misura minima del 10% del valore di stima.

In definitiva il più probabile valore di mercato di questo lotto è stimato in:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato rurale	80,00 mq	250,00 €/mq	20.000,00 €	1/1	20.000,00 €
A dedurre costi di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale					- 5.000,00 €
Terreno in zona C	33.060 mq	9,50 €/mq	33.060,00 €	1/1	314.070,00 €
A dedurre costi di messa in pristino					- 40.000,00 €
Totali					289.070,00 €
Decurtazione per assenza di garanzia per vizi (10% del valore stimato)					28.907,00 €
Valore di stima in cifra tonda:					260.000,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 569 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, 03/05/2021

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.
Dott. Agronomo Lupino Giovanni Battista




ALLEGATI

- A. Perizia formato privacy
- 1. Lotto 1 - Allegato 1 - Fotografie
- 2. Lotto 1 - Allegato 2 - Visure catastali e estratto di mappa
- 3. Lotto 1 - Allegato 3 - Atti notarili
- 4. Lotto 1 - Allegato 4 - Certificato di destinazione urbanistico
- 5. Lotto 1 - Allegato 5 - Concessione edilizia in sanatoria del fabbricato rurale
- 6. Lotto 1 - Allegato 6 - Verbale di sopralluogo
- 7. Lotto 1 - Allegato 7 - Schede riassuntive Lotto 1 e Lotto 2



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Piazzale ubicato a Berchidda (SS) - Loc. Codinattu - S.S. 199 Monti
- **Bene N° 38** - Magazzino ubicato a Berchidda (SS) - Loc. Codinattu - S.S. 199 Monti
- **Bene N° 39** - Deposito ubicato a Berchidda (SS) - Loc. Codinattu - S.S. 199 Monti

DESCRIZIONE

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Piazzale di stoccaggio e di movimentazione di inerti lapidei e materie prime utilizzate per la produzione di conglomerati bituminosi ubicato in Berchidda, località Codinattu, lungo la S.S. 199 di Monti, a sud del centro abitato distante circa 3,75 km, e a circa 1 Km dalla zona artigianale del Comune. Ha una superficie catastale di 5.460 mq, ma circa 600 mq risultano incorporati nel terreno confinante di altra proprietà e circa 600 mq risultano occupati da una strada parallela alla S.S. 199 di Monti al servizio dello stesso predetto terreno confinante di terzi. Allo stato, pertanto, l'area recintata ha un'estensione di circa 4.260 mq minore di quella catastale. Al piazzale si accede direttamente dalla S.S. 199 attraverso un ingresso chiuso con un cancello in ferro a due battenti ad apertura manuale. Il piazzale ha una pavimentazione in terra battuta e al suo interno sono presenti una rampa di carico e tre murature in cemento armato con funzione di setti divisori dei cumuli dei materiali di deposito. Al sopralluogo il piazzale è stato trovato occupato da cumuli di inerti che non rientrano tra i beni pignorati e che quindi dovranno essere rimossi a cura e spese della società esecutata. Nella porzione di terreno inglobata nel vicino fondo di proprietà di terzi sono installati due generatori di corrente che non rientrano e tra i beni pignorati. Anche questi beni, pertanto, dovranno essere rimossi a spese e cura della ditta proprietaria.

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Magazzino di circa 30 mq con adiacente tettoia di circa 100 mq in muratura chiusa su tre lati ai lati della quale sono addossati una tettoia in legno aperta su tre lati di circa 30 mq e un piccolo vano di 6 mq. Il tutto è ubicato in agro di Berchidda, località Codinattu, lungo la S.S. 199 di Monti, a sud del centro abitato distante circa 3,75 km e a circa 1 Km dalla zona artigianale del Comune. L'immobile si trova all'interno di un'area non pignorata alla quale si accede dalla S.S. 199 di Monti tramite il predetto piazzale. Il fabbricato, pertanto, non ha un accesso diretto dalla strada pubblica e si trova di fatto intercluso. Sia il magazzino sia i manufatti adiacenti sono stati realizzati abusivamente e non risultano sanabili. Per essi, pertanto, deve prevedersi la demolizione.

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Prefabbricato in lamiera zincata coibentata ad uso deposito di circa 50 mq e 2,50 m di altezza, posato su basamento in cemento, suddiviso all'interno in cinque locali, dotato di porte e finestre, coperto all'esterno da una tettoia in legno. Il bene si trova a pochi metri di distanza dal predetto magazzino, all'interno della stessa area non pignorata e pertanto anche questo intercluso. Risulta tenuto nei luoghi in modo permanente senza le necessarie autorizzazioni richieste per le opere destinate a fornire una utilità prolungata nel tempo. Poiché la sua presenza stabile non risulta sanabile deve prevedersi la rimozione e il ripristino dell'originario stato dei luoghi.

Per i suddetti beni non è stato necessario effettuare un accesso forzoso. Si precisa, tuttavia, che non è stato possibile ispezionare internamente i magazzini per la mancanza di chiavi. In considerazione della loro natura abusiva non sanabile e del conseguente scarso valore non si è ritenuto necessario richiedere di forzare la serratura. L'accesso ai luoghi è stato effettuato nei giorni 07/10/2019 e 10/12/2020 in collaborazione con l'IVG, custode giudiziario, e con la società esecutata che ha permesso l'accesso ai fabbricati tramite l'attraversamento di un fondo confinante non pignorato. Si allegano i verbali dei sopralluoghi (All. n. 6) e le fotografie dei luoghi (All. n° 1).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce che il creditore precedente ha versato in atti un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c., a firma del Dott. Gianmassimo Sechi notaio in Cagliari (CA), datato 16 novembre 2017, che attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari per tutti i beni che costituiscono questo lotto fino al 29 settembre 2017. Tale documentazione, come richiesto nell'incarico, è stata integrata dal sottoscritto con:

- 1) le visure catastali e l'estratto di mappa della particella 245 del foglio 45 aggiornati al 18.01.2021;
- 2) le visure catastali dei fabbricati di cui alle particelle 689 sub 3 e 706 del foglio 45 aggiornate al 30.04.2021.
- 3) le planimetrie catastali dei due fabbricati aggiornate al 08.10.2020;
- 4) due atti di provenienza ultraventennale;

La nuova documentazione catastale è unita alla perizia come allegato n° 2 (visure, estratto di mappa e planimetrie dei fabbricati), mentre i due atti di provenienza ultraventennale come allegato n° 3.

PRECISAZIONI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla predetta Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c. versata in atti dal creditore precedente.

TITOLARITÀ

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1)
..... (SS)

e sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)
..... (SS)

CONFINI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

A nord S.S. 199 di Monti; a est particella 705; a sud particella 705 Rio Oricana, a ovest particella 707.

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

L'immobile confina su tutti i lati con la particella 705.

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

L'immobile confina su tutti i lati con la particella 705.



CONSISTENZA

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area di stoccaggio	5.460,00 mq	5.460,00 mq	1,00	5.460,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5.460,00 mq		

Si segnala che circa 1.200 mq di superficie si trovano all'esterno delle recinzioni che delimitano l'area. Circa 600 mq risultano indebitamente inglobati nel fondo confinante di proprietà di terzi (particella 707) e i restanti 600 mq sono stati trasformati in strada al servizio dello stesso fondo confinante.

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	30,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,00 m	T
Tettoia in muratura	100,00 mq	105,00 mq	0,60	63,00 mq	4,50 m	T
Tettoia in legno	30,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq		T
Vano in muratura	5,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	50,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

La particella 245 di are 54.60 deriva dalla particella 245 di are 90.12 che a sua volta deriva dalla particella 186 di ha 1.85.33.

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

La denominazione sociale del titolare catastale è -----, ----- - C.F. -----, mentre nell'atto di compravendita la denominazione sociale del titolare è ----- - C.F. -----.

Per quanto riguarda la cronistoria dei dati catastali, ai fini del collegamento al relativo titolo di acquisto, è utile rilevare che la particella 689 sub 3 del foglio 45 del C.F. deriva dalla particella 257 del foglio 45 del C.T.

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

La denominazione sociale del titolare catastale è -----, ----- - C.F. -----, mentre nell'atto di compravendita la denominazione sociale del titolare è ----- - C.F. -----.

Per quanto riguarda la cronistoria dei dati catastali, ai fini del collegamento al relativo titolo di acquisto, è utile rilevare che la particella 706 del foglio 45 del C.F. deriva dalla particella 257 del foglio 45 del C.T.

DATI CATASTALI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
45	245				Pascolo	4	00.54.60	3,38 €	1,41 €	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontrano le seguenti difformità:

1) la rappresentazione in mappa del terreno non coincide con quella rilevabile nella realtà dei luoghi. Una parte del terreno, circa 600 mq, è stata inglobata in un terreno confinante di proprietà di terzi (particella 707); in conseguenza di ciò è variato il confine materiale ovest del fondo. Altri 600 mq circa sono stati staccati dal fondo per realizzare una strada parallela alla S.S. 190 di Monti; di conseguenza di il limite materiale nord del terreno si trova circa 6,50 m più a sud di quello catastale. Inoltre, il confine est non è delimitato materialmente per cui, in definitiva, la forma geometrica del fondo con è coincidente con la figura catastale. Questa incongruenza geometrica non comporta obblighi di variazione catastale.

2) la qualità di coltura non corrisponde alla destinazione d'uso attuale; la difformità può essere risolta mediante una dichiarazione di variazione colturale da presentare al competente ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	689	3		C2	3	30 mq	45 mq	97,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è coerenza soggettiva, ovvero corrispondenza tra le risultanze del Catasto e quelle dei RR.II: la denominazione sociale del titolare catastale è -----, ----- - C.F. -----, mentre nell'atto di compravendita la denominazione sociale del titolare è -----
----- - C.F. -----. Sono comunque uguali i codici fiscali.

Inoltre, l'indirizzo catastale risulta errato: in visura è indicato Strada Provinciale 199 snc, mentre la strada risulta essere la Strada Statale 199 snc. Occorrerebbe procedere alla rettifica.

Infine, non vi è coerenza oggettiva, ovvero conformità degli immobili esistenti alle risultanze del catasto: nella parete sud del fabbricato è addossata una tettoia in legno non raffigurata in planimetria, mentre in aderenza della nella parete nord è stato realizzato un piccolo fabbricato neanche questo rappresentato in planimetria. Poiché tutti i fabbricati sono stati realizzati in assenza di autorizzazioni e non risultano sanabili, si dovrà mettere in conto il ripristino dello stato dei luoghi e la soppressione dell'unità immobiliare con una pratica DOCFA il cui costo è stimato in 300,00 €. Questo costo sarà portato in detrazione dal valore di stima.

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	706			C2	3	50 mq	54 mq	162,68 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Tuttavia, poiché il manufatto è stato installato permanentemente in assenza di autorizzazioni e tale permanenza non risulta sanabile, si dovrà mettere in conto il ripristino dello stato dei luoghi e la soppressione dell'unità immobiliare con una pratica DOCFA il cui costo è stimato in 300,00 €. Questo costo sarà portato in detrazione dal valore di stima.

Inoltre, l'indirizzo catastale risulta errato: in visura è indicato Strada Provinciale 199 snc, mentre la strada risulta essere la Strada Statale 199 snc. Occorrerebbe procedere alla rettifica.

Infine, non vi è coerenza oggettiva: la denominazione sociale del titolare catastale è -----, ----- - C.F. -----, mentre nell'atto di compravendita la denominazione sociale del titolare è -----
----- - C.F. -----. Sono quindi uguali solo i codici fiscali.



PATTI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Non risulta esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

L'area si presenta in buone condizioni di manutenzione in relazione all'uso cui è destinata.

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, ma in carente stato di manutenzione.

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Il prefabbricato appare in buono stato.

PARTI COMUNI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Non risultano parti comuni. Si segnala, tuttavia, l'utilizzo di una strada realizzata sulla porzione nord del terreno pignorato da parte di terzi titolari, o gestori, di uno stabilimento produttivo nsediato nella particella catastale confinante n° 707 del foglio 45.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Nell'atto di compravendita del 1986 si legge che: *"Il terreno gode di servitù di passaggio carrabile a partire dalla strada statale sulla striscia di terreno attigua di residua proprietà della Società venditrice con ingresso dal cancello esistente"*.

Si rileva, tuttavia, che al piazzale pignorato in esame si accede direttamente dalla S.S. 199 di Monti senza bisogno di attraversare altri terreni.

Si segnala, come già riferito, l'esercizio di una servitù di passaggio da parte di terzi nella strada realizzata nella parte nord del terreno parallela alla S.S. 199 di Monti.

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Il terreno ha una giacitura pianeggiante con fondo in terra battuta in una superficie di circa 4.850 mq. La restante porzione di circa 500 mq è stata trasformata in strada asfaltata che ha una lunghezza di circa 80 m e una larghezza di circa 6,25 m. Gli attuali confini nord e ovest del fondo sono delimitati da recinzioni metalliche a maglia rettangolare sorrette da paletti in ferro. Per un lato il fondo confina con le sponde dell'alveo del Rio Oricana. All'estremità ovest della strada asfaltata è presente un cancello automatico che chiude l'ingresso di uno stabilimento produttivo di proprietà di terzi ubicato nel terreno confinante (particella 707). Nella porzione di terreno di circa 600 mq incorporata nel fondo confinante di cui alla particella 707 di altra proprietà sono stati installati due gruppi generatori di energia elettrica sotto una piccola tettoia metallica.



BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Magazzino e tettoia chiusa su tre lati, realizzato con struttura portante formata da travi e pilastri in c.a., pareti in muratura in blocchi di cls di 20 cm di spessore intonacate e tinteggiate, infissi in ferro e vetro, tetto a due falde in calcestruzzo coperto da manto di tegole, pavimentazione in terra battuta sotto la tettoia, impianto elettrico, faretti di illuminazione per esterni. Lungo la parete sud è presente una tettoia in legno. Addossato alla parete nord è presente un piccolo vano in muratura al rustico con solaio di copertura in c.a. gettato in opera.

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Elemento prefabbricato realizzato in lamierino zincato coibentato e protetto da tettoia in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

L'area risulta occupata dalla società esecutata solo in parte.

All'esito di un rilievo topografico dei luoghi, infatti, è emerso che non tutta la superficie catastale rientra nella disponibilità della società esecutata. Circa 600 mq sono stati accorpati al fondo contiguo confinante a ovest, mentre altri 600 mq circa risultano staccati e trasformati in strada di servizio dello stesso fondo confinante dove si trova insediato un diverso stabilimento produttivo di terzi.

Non risultano contratti di locazione per le suddette aree occupate.

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Questi due immobili risultano nella disponibilità della società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 22/12/1986		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Castelli	22/12/1986	18670	6004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/01/1987	855	687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tempio Pausania	12/01/1987	106	216

- 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° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 21/01/1993		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Eugenio Castelli	21/01/1993	66.369	13.613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	03/02/1993	1399	881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tempio Pausania	09/02/1993	283	1V



- 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.

Si precisa che la compravendita del 21/01/1993 riguarda la particella 257 del foglio 45 da cui successivamente sono derivate le particelle 689 sub 3 e 706.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
 BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
 BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Dal Certificato notarile versato in atti dal creditore precedente aggiornato al 29/09/2017 si rileva l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo di euro 394.733,60
 Iscritta a Sassari il giorno 08/05/2012 - Reg. gen. 6244 - Reg. part. 685
 Quota: 1/1 - Importo: € 300.000,00
 a favore di Sarda Factoring S.p.A. - Cagliari - C.F. 01681580922
 contro - - C.F.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Sassari il giorno 11/08/2017 - Reg. gen. 10821 - Reg. part. 8033 - per un credito di euro 397.428,94.
 Quota: 1/1
 a favore di Sarda Factoring S.p.A. - Cagliari - C.F. 01681580922
 contro - - C.F.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
 BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI
 BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

L'area ricade in zona agricola E, come da certificato urbanistico allegato a cui si rinvia per tutti i dettagli (cfr. Allegato n. 5).

Risulta ricadere, inoltre, in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/04 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini).

Risulta anche ricadere in area PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) che la classifica come area a pericolosità idraulica Hi1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 37 - PIAZZALE UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

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

Per quest'area risultano rilasciate due Concessioni edilizie per uno stesso intervento edilizio:

- 1) C.E. n. 33/83 del 26 settembre 1983 per la costruzione di un impianto di conglomerati bituminosi rilasciata alla
- 2) C.E. in variante alla n. 33/83 del 10 aprile 1985 rilasciata alla per "variante in corso d'opera e ampliamento di un impianto per la produzione di conglomerati bituminosi.

Si allegano copie delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Berchidda (cfr. Allegato n. 5).



Lo stato dei luoghi tuttavia non è conforme a quello autorizzato con la C.E. del 1985.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) parallelamente alla S.S. 199 di Monti è stata recentemente realizzata una strada asfaltata senza le necessarie autorizzazioni. La realizzazione di una strada bitumata, infatti, determina un consumo di suolo e una trasformazione del territorio e perciò risulta rientrare tra le opere di nuova costruzione di cui all'art. 3 comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 che richiedono il permesso di costruire;
- 2) nel fondo sono presenti due cancelli e alcune recinzioni non previsti nei progetti approvati.

Sanabilità

Si premette, innanzitutto, che il sottoscritto non può pronunciarsi definitivamente sulla sanabilità e sugli interventi tesi a rimettere in regola i fabbricati in sostituzione degli enti pubblici preposti a decidere sulle istanze dei privati con giudizi che possono essere connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base delle esperienze maturate nell'esame di casi analoghi, poiché gli uffici tecnici delle amministrazioni di competenza non si esprimono compiutamente e ufficialmente in mancanza di un progetto da esaminare. Pertanto, tenendo conto di questo limite, sulla base delle indagini esperite si può riferire quanto di seguito esposto.

Preliminarmente si ritiene di poter escludere che la fattispecie possa rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche in materia di condono poiché risultano mancare i presupposti necessari, ovvero la precedenza temporale della ragione del credito per cui si procede all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (02.10.2003).

Quanto alla possibilità di ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità, si rileva che per la strada asfaltata risulterebbero mancare i presupposti necessari per una regolarizzazione edilizia, posto che il fondo ricade in una zona con vincolo paesaggistico dove risulta preclusa la sanatoria ex post di strade asfaltate o nuove superfici utili in zona agricola.

Per i cancelli e le recinzioni, invece, risulterebbe possibile presentare un'istanza di accertamento di conformità, visto che l'art. 167 del d.lgs. 42/2004 risulta ammettere la sanatoria postuma con accertamento di compatibilità paesaggistica per alcune categorie di interventi tra le quali rientrano anche i *"lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati"*. Tuttavia, considerato che:

- a) le recinzioni di cui si tratta non delimitano correttamente il fondo e devono, perciò, essere rimosse;
 - b) uno dei cancelli si trova nella strada asfaltata da rimuovere e, quindi, anch'esso da spostare, apparendo oltre tutto utile e funzionale solo allo stabilimento vicino di proprietà di terzi;
 - c) l'altro cancello appare ormai deteriorato e di scarso valore;
- si ritiene economicamente più vantaggioso procedere al ripristino dei luoghi e riprogettare sia le recinzioni sia il cancello di ingresso al fondo.

Siccome l'acquirente, pur non essendo il responsabile delle irregolarità, potrebbe essere obbligato a ripristinare l'originario stato dei luoghi nella stima si terrà conto di questi aspetti, portando in detrazione il relativo costo sulla scorta dei prezzi medi praticati nel settore dell'edilizia.

BENE N° 38 - MAGAZZINO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

BENE N° 39 - DEPOSITO UBICATO A BERCHIDDA (SS) - LOC. CODINATTU - S.S. 199 MONTI

Entrambi i fabbricati risultano sforniti di titoli edilizi per cui non risultano regolari per la legge n° 47/1985. Le costruzioni non sono antecedenti al 01/09/1967.

Sanabilità

Valgono anche in questo caso le premesse sopra riportate sui limiti dei pareri di sanabilità qui formulati

Preliminarmente si ritiene di poter escludere che la fattispecie possa rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche in materia di condono poiché risultano mancare i presupposti necessari, ovvero la precedenza temporale della ragione del credito per cui si procede all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (02.10.2003).

Quanto alla possibilità di ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR



380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità, si rileva che anche in questo caso risultano mancare i presupposti necessari per una regolarizzazione edilizia, posto che i fabbricati ricadono in una zona con vincolo paesaggistico dove è preclusa ogni sanatoria di nuovi volumi e nuove superfici utili. Pertanto, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, così come previsto dall'art. 31 del T.U. dell'edilizia e dall'art. 6 della L. R. 23/85.

Siccome l'acquirente, pur non essendo il responsabile delle irregolarità, potrebbe essere obbligato a ripristinare l'originario stato dei luoghi nella stima si terrà conto di questo rischio, portando in detrazione il costo della demolizione del magazzino, mentre per quanto riguarda il deposito si terrà conto del suo più probabile valore residuo in ipotesi di una sua vendita nel mercato dell'usato.

STIMA

Il terreno, pur ricadendo in zona E agricola, è concretamente destinato e autorizzato a usi differenti dalla coltivazione, trattandosi di un piazzale di stoccaggio di inerti di uno stabilimento per la produzione di conglomerati bituminosi. Il suo valore, pertanto, non è quello normalmente assunto da un fondo agricolo propriamente detto, ma può essere assimilabile a quello di un'area di una zona per gli insediamenti produttivi non lottizzata, priva urbanizzazioni e di suscettibilità edificatoria.

Tanto osservato, dalle indagini condotte è emerso che aree simili si trovano nella zona P.I.P. del Comune di Berchidda situata a circa 1 km di distanza dal terreno in esame. Qui le aree edificabili lottizzate e urbanizzate vengono cedute dall'Amministrazione comunale in concessione per 99 anni al prezzo di 15,00 €/mq. Considerando che la differenza di valore tra diritto di superficie e diritto di proprietà è di circa il 15% e che l'incidenza delle opere di urbanizzazione è di circa il 60% del suddetto prezzo di vendita, si stima che il valore di un'area non urbanizzata non edificabile possa attestarsi sull'importo di circa 7,00 €/mq $[(15/0,85) - (15/0,85 \times 0,60) = 7,06 \text{ €}]$, che è un valore vicino alla media tra quello agricolo e quello delle aree a destinazione artigianale e produttiva.

Nella fattispecie, pertanto, si determina un più probabile valore di mercato di:

$$5.460,00 \text{ €} \times 7,00 \text{ €/mq} = 38.220,00 \text{ €}.$$

Da questo valore devono essere detratti i costi attualizzati delle demolizioni del magazzino e della strada, ossia delle opere realizzate abusivamente e i costi degli aggiornamenti catastali.

Tali costi si stimano rispettivamente in circa 15.000,00 € (a corpo) e in 600,00 €.

Al valore di stima, per contro, devono sommarsi; 1) il valore residuo del deposito prefabbricato, che può essere rimosso e venduto; 2) il valore d'uso del magazzino dal momento dell'aggiudicazione dell'asta fino al tempo presunto della sua demolizione per effetto di un eventuale ordinanza di abbattimento; 3) il valore dell'area di sedime dei fabbricati.

Il valore residuo del deposito prefabbricato può essere stimato sui 5.000,00 € in base ai prezzi mediamente praticati nel mercato dell'usato, mentre il valore d'uso del magazzino può stimarsi come attualizzazione di ipotetici canoni di affitto pagabili per immobili produttivi siti in Berchidda, che secondo i dati pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – 1° semestre 2020 si attesterebbero tra 1,70 e 2,30 €/mq di superficie lorda.

Il più probabile valore di mercato del piazzale con i due fabbricati, pertanto, può essere stimato mediante l'espressione che segue:

$$V = V_p + V_s + V_{\text{dep}}/qn + v_{\text{uso}}/qn - \text{Costi}_{\text{dem}}/qn - \text{costo aggiornamento catastale}$$

dove:

V_p = valore del piazzale

V_s = valore dell'area di sedime dei fabbricati (escluse superfici delle opere non accatastate)

V_{dep} = valore residuo del deposito prefabbricato

v_{uso} = reddito netto ritraibile dall'ipotetico affitto del magazzino

$\text{Costi}_{\text{dem}}$ = costo delle demolizioni previste

$qn = (1 + r)$ = fattore di anticipazione dei capitali



r = tasso di attualizzazione
n = numero di anni di uso presunto

Si procede con i calcoli:

$$V_s = (137,00 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq}) + (54 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq}) = 1.337,00 \text{ €}$$

assumendo un canone medio di 2,00 €/mq di superficie lorda e un utilizzo residuo di cinque anni dopo l'aggiudicazione, si stima il seguente più probabile valore d'uso:

$$\text{Canone mensile annuo: } (2,00 \text{ €/mq} \times 110,00 \text{ mq}) = 220,00 \text{ €/mese}$$

$$\text{Reddito annuale lordo: } 220,00 \text{ €} \times 12 = 2.640,00 \text{ €/anno}$$

Tasse (IMU e IRPEF): si stima un'incidenza percentuale di circa il 35% sul reddito lordo: 925,00 €/anno

$$\text{Reddito netto annuale: } 2.640,00 \text{ €} - 925,00 \text{ €} = 1.715,00 \text{ €/anno}$$

$$\text{Reddito netto per cinque anni: } 1.715,00 \text{ €} \times 5 = 8.575,00 \text{ €}$$

Questo reddito, cioè un capitale accumulabile in cinque anni, deve essere scontato all'attualità, ovvero in anticipo rispetto alla sua esigibilità futura. Per effettuare tale attualizzazione occorre individuare un saggio di sconto equivalente al rendimento offerto da attività finanziarie prive di rischio con scadenza di 5 anni. In questa fattispecie si può fare riferimento ai BTP con scadenza quinquennale che in questo momento offrono un rendimento lordo medio dello 0,07%. Il rendimento netto quinquennale attualizzato, pertanto, diventa:

$$\text{Reddito attualizzato: } 8.575,00 \text{ €/q}^n = 8.575,00 \text{ €} / (1,0035) = 8.545,00 \text{ in c.t.}$$

Allo stesso modo deve attualizzarsi il costo delle demolizioni previste dopo cinque anni di utilizzo: 15.000,00 €/1,0035 = 14.950,00 € in cifra tonda

e anche il valore del deposito

$$V_{\text{dep}} = 5.000,00 \text{ €} / 1,0035 = 4.980,00 \text{ € in cifra tonda}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del piazzale con i due fabbricati si determina in:

$$V = 38.220,00 \text{ €} + 1.337,00 \text{ €} + 4.980,00 \text{ €} + 8.575,00 \text{ €} - 14.950,00 \text{ €} - 600,00 \text{ €} = 37.562,00 \text{ €}$$

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. occorre infine procedere ad una riduzione del valore per l'assenza di garanzia da vizi.

Nella fattispecie si ritiene congruo applicare una riduzione del 5% che conduce alla stima definitiva del più probabile valore di mercato di 35.683,90 € che si arrotonda a 35.684,00 €.

Riassumendo schematicamente:

Bene stimato	Più probabile valore di mercato
Più probabile valore di mercato dell'area	38.220,00 €
Valore area sedime fabbricati	1.337,00 €
Costo residuo attualizzato del box prefabbricato	4.980,00 €
Valore d'uso attualizzato del magazzino con tettoie	8.575,00 €
Costi per regolarizzazioni catastali	- 600,00 €
Costo attualizzato delle demolizioni degli abusi non sanabili	- 14.950,00 €
Totale	37.562,00 €
Riduzione per assenza di garanzia da vizi 5% del totale	- 1.878,00 €
Più probabile valore di mercato arrotondato	35.684,00 €

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

Sassari, 03/05/2021

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.
Dott. Agronomo Lupino Giovanni Battista



ALLEGATI

8. Lotto 2 - Allegato 1 - Fotografie
9. Lotto 2 - Allegato 2 - Visure catastali e planimetrie catastali
10. Lotto 2 - Allegato 3 - Atti notarili
11. Lotto 2 - Allegato 4 - Certificato di destinazione urbanistico
12. Lotto 2 - Allegato 5 - Concessione edilizia in sanatoria del fabbricato rurale
13. Lotto 2 - Allegato 6 - Verbale di sopralluogo

Giovanni Battista Lupino



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda i beni pignorati di cui ai nn. 4, 5 e 30 nei quali si trova un impianto sportivo realizzato dal Comune di Ozieri si rinvia alla relazione integrativa disposta da codesto Tribunale nell'udienza del 25 marzo 2021 e si rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice per ogni conseguente decisione e integrazione che sarà eventualmente richiesta.

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, 03/05/2021

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.
Dott. Agronomo Lupino Giovanni Battista

Giovanni Battista Lupino



ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI
DOCTOR
LUPINO
GIOVANNI
BATTISTA
N. 603
ALBO
PROV. DI SASSARI

