
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tilocca Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	5
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	6
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	6
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	9
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	11
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	13
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	13

Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	13
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	14
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	14
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	15
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	15
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	17
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	18
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	20
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20

Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2022 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.400,00	26

INCARICO

In data 16/01/2023, il sottoscritto Geom. Tilocca Antonio, con studio in Via Torres, 7 - 07100 - Sassari (SS), email studio.tilocca@gmail.com, PEC antonio.tilocca@geopec.it, Tel. 333 5286335, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Terreno agricolo ubicato in agro del Comune di Ozieri, località Murada, distinto nel catasto terreni al F.77 Particelle 212, 213 e 214.

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Il fabbricato è posto in un terreno agricolo ubicato in agro del Comune di Ozieri, località Murada, distinto in catasto al F. 77 Particella 213, è realizzato parzialmente al rustico ed è sviluppato su due piani, seminterrato e terra, con destinazione mista abitazione-magazzino-cantina.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Il terreno esecutato confina nel suo complesso con altri terreni agricoli distinti catastalmente al F.77 Particelle : a nord 211; a est 215; a sud 82; a ovest 50, 350 (F.R.), 63, 332 e 69. Occorre precisare che sul lato est confina anche con la particella n. 71. Tale particella, la cui proprietà è catastalmente intestata, con quote diverse, a ben 41 proprietari fra cui l'esecutato che dispone di una quota pari ad 1/15 dell'intero, è adibita a strada e rappresenta l'ultimo tratto di strada, pari a circa ml. 200 di lunghezza, che consente l'accesso ai mappali oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Il fabbricato sorge all'interno del terreno agricolo distinto in catasto al F. 77 particella 213, già descritto, anche per quanto riguarda i confini, nella trattazione del "Bene n. 1", a cui si rimanda.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1075,00 mq	1075,00 mq	1,00	1075,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2066,00 mq	2211,00 mq	1,00	2211,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3801,00 mq	3801,00 mq	1,00	3801,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7087,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7087,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno agricolo oggetto di procedura esecutiva è ubicato in località Murada, nelle colline circostanti la periferia del centro abitato, ad una altitudine di poco superiore ai 600 mt. s.l.m.

Si raggiunge percorrendo prima la via Cappuccini, nei pressi dell'ospedale A.Segni, per poi proseguire per circa 1.500 mt, lungo una strada vicinale che ha un andamento altimetrico piuttosto impervio, a tratti sterrato, a tratti bitumato e a tratti pavimentato con cls; come già specificato nella sezione "Confini", l'ultimo tratto di strada, in arrivo all'immobile esecutato e pari a circa ml. 200 di lunghezza, è rappresentato da una particella, la n. 71, la cui proprietà è catastalmente intestata, con quote diverse, a ben 41 proprietari fra cui l'esecutato che dispone di una quota pari ad 1/15 dell'intero.

Ad ogni modo si precisa comunque che da informazioni assunte, anche presso l'ufficio tecnico del comune, non si ravvisano contestazioni circa la tacita accettazione ed il pacifico uso di tale tratto di strada.

Il terreno ha giacitura collinare, con pendenze piuttosto significative, che superano il 25/30%.

La superficie catastale complessiva dei tre mappali che rappresentano il fondo in oggetto, è pari a mq.7.087.

Dal punto di vista agronomico è un pascolo arborato e cespugliato ed è caratterizzato da elevata pietrosità e roccia affiorante.

Come meglio specificato nella descrizione del "Bene n. 2", nella particella 213, insiste un fabbricato sviluppato su due livelli, piano seminterrato e piano terra, a destinazione mista abitazione-magazzino-cantina, non censito in catasto e realizzato in parte al rustico e in parte ultimato negli interni ma in modo totalmente difforme rispetto al progetto approvato dal Comune di Ozieri.

L'intera zona in cui è posto il terreno, dove sono presenti diverse aziende agricole e diversi insediamenti abitativi, è servita da rete elettrica. Manca invece la rete fognaria e la rete idrica, infatti gli scarichi domestici del fabbricato sono convogliati ad una fossa settica e l'approvvigionamento idrico è garantito da due serbatoi di accumulo, uno da 5.000 litri e uno da 1.000 litri, alimentati da un pozzo artesiano ubicato in un terreno di altra proprietà. Sul punto, l'esecutato ha precisato infatti che si è accordato con il proprietario del pozzo per la fornitura dell'acqua.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rustico in corso di costruzione	248,00 mq	275,00 mq	1,00	275,00 mq	2,70 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				275,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il manufatto di cui trattasi sorge all'interno del terreno agricolo distinto in catasto al foglio 77, particella 213 (terreno ricompreso nel Bene n. 1) . Il sito, è ubicato in località Murada, nelle colline circostanti la periferia del centro abitato di Ozieri, ad una altitudine di poco superiore ai 600 mt. s.l.m. Si raggiunge percorrendo prima la via Cappuccini, nei pressi dell'ospedale A.Segni, per poi proseguire per circa 1.500 mt, lungo una strada vicinale che ha un andamento altimetrico piuttosto impervio, a tratti sterrato, a tratti bitumato e a tratti pavimentato con cls; come già specificato nella sezione "Confini", l'ultimo tratto di strada, in arrivo all'immobile esecutato e pari a circa ml. 200 di lunghezza, è ricavato in una particella, la n. 71, la cui proprietà è catastalmente intestata, con quote diverse, a ben 41 proprietari fra cui l'esecutato che dispone di una quota pari ad 1/15 dell'intero.

Ad ogni modo si precisa comunque che da informazioni assunte, anche presso l'ufficio tecnico del comune, non si ravvisano contestazioni circa la tacita accettazione ed il pacifico uso di tale tratto di strada.

Come già specificato nella descrizione del "Bene n. 1" il terreno su cui sorge il fabbricato ha giacitura collinare, e dal punto di vista agronomico è un pascolo arborato e cespugliato, caratterizzato da elevata pietrosità e roccia affiorante.

L'intera zona in cui è posto il terreno, dove sono presenti diverse aziende agricole e diversi insediamenti abitativi, è servita dalla rete elettrica. Manca invece la rete fognaria e la rete idrica, infatti gli scarichi domestici del fabbricato sono convogliati in una fossa settica e l'approvvigionamento idrico è garantito da due serbatoi di accumulo, uno da 5.000 litri e uno da 1.000 litri, alimentati da un pozzo artesiano ubicato in un terreno di altra

proprietà. Sul punto, l'esecutato ha precisato infatti che si è accordato con il proprietario del pozzo per la fornitura dell'acqua.

Per la realizzazione del corpo di fabbrica il mappale 213 è stato parzialmente sbancato e spianato con consistenti opere di movimento terra. In tal modo sono stati realizzati due ampi gradoni; nel primo gradone trova posto un ampio piazzale su cui è impostato il cancello di ingresso al sito e il piano seminterrato con porte di accesso e finestre. Nel secondo gradone, quello più in alto, è impostato il piano terra del fabbricato con antistante un piazzale pavimentato con piastrelle di gres e un piccolo prato attrezzato ad area barbecue e relax, corredato di un forno all'aperto, camminamenti, punti luce a palo, gazebo ecc.

Il collegamento verticale fra il piazzale di arrivo al sito, antistante il piano seminterrato e il piazzale antistante l'ingresso al piano terra avviene mediante una gradonata rivestita ad opus-incertum con pietra locale.

Il fabbricato occupa una superficie coperta di circa mq.145 e ha uno sviluppo verticale, come più volte detto, di due piani, piano seminterrato e piano terra. Il piano seminterrato è realizzato al rustico sia internamente che esternamente. Il piano terra risulta finito e ultimato negli interni con intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti (idrico, elettrico, riscaldamento), tinteggiature ecc. mentre le facciate esterne presentano una parte ultimata di intonaci e tinteggiature e una parte mantenuta al rustico. La copertura è a tetto.

Come si dirà meglio nella sezione "Regolarità Edilizia", il fabbricato presenta significative difformità rispetto alla formalità autorizzativa, tra cui, in modo non esaustivo si indicano:

- le aperture lungo i prospetti dell'intero fabbricato;
- la destinazione d'uso e la distribuzione interna dell'intero piano terra, nonché alcuni terrazzi;
- la parte di tramezzature interne realizzate fino al momento del sopralluogo nel piano seminterrato;
- un locale in ampliamento realizzato nel piano seminterrato.

In ragione di ciò, considerato che il costruito, anche la porzione finita e ultimata (Piano terra), deve essere adeguato a quanto previsto nel progetto autorizzato, la consistenza del manufatto è stata determinata considerando l'immobile interamente realizzato al rustico e pronto per l'esecuzione delle partizioni interne e di tutte le opere di finitura. Pertanto nella stima dell'immobile (sezione "Stima") si è tenuto conto anche delle spese occorrenti per le demolizioni di tutte quelle parti del realizzato difformi dalle previsioni progettuali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1985 al 17/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 213 Qualità Pascolo arborato Cl.4

		Superficie (ha are ca) 00.22.11 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57
Dal 22/05/1991 al 30/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 214 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.38.01 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 0,98
Dal 22/05/1991 al 30/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 212 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.10.75 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,28
Dal 30/07/1998 al 02/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 214 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.38.01 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 0,98
Dal 30/07/1998 al 02/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 212 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.10.75 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,28
Dal 17/09/1998 al 02/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 213 Qualità Prato arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.22.11 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57
Dal 02/08/2002 al 18/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 214 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.38.01 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 0,98
Dal 02/08/2002 al 18/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 212 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.10.75 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,28
Dal 02/08/2002 al 18/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 213 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.22.11 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (Visure storiche allegate).

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1985 al 17/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 213 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.22.11 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57
Dal 17/09/1998 al 02/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 213 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.22.11 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57
Dal 02/08/2002 al 18/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 213 Qualità Pascolo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.22.11 Reddito dominicale € 1,14 Reddito agrario € 0,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (Visura storica allegata).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
77	212				Pascolo arborato	4	0.10.75 mq	0,56 €	0,28 €	
77	213				Pascolo arborato	4	00.22.11 mq	1,14 €	0,57 €	
77	214				Pascolo arborato	4	00.38.01 mq	1,96 €	0,98 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Limitatamente alle particelle 212 e 214, i dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile pignorato. Lo stato dei luoghi corrisponde all'estratto di mappa catastale esistente (allegato) ed esiste corrispondenza fra la coltura indicata in catasto e quella esistente.

Per quanto riguarda invece la particella 213, ancorché i dati indicati nel pignoramento identifichino correttamente l'immobile pignorato, tuttavia lo stato dei luoghi non corrisponde alla situazione catastale. Infatti, come meglio specificato nella trattazione del "Bene n. 2", sul terreno in oggetto insiste un fabbricato sviluppato su due livelli, non censito in catasto e peraltro difforme rispetto al progetto approvato.

Sotto il profilo catastale è necessario pertanto procedere alle opportune variazioni con la presentazione di una pratica di aggiornamento cartografico mediante procedura PREGEO e una pratica di iscrizione delle unità immobiliari mediante procedura DOCFA. La spesa per tale attività è stimata nella trattazione del "Bene n. 2".

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
77	213				Pascolo arborato	4	00.22.11 mq	1,14 €	0,57 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente il terreno su cui insiste il fabbricato.

Tuttavia poiché tale fabbricato non risulta accatastato non è individuabile catastalmente con dati propri e pertanto lo stato dei luoghi non corrisponde alla situazione catastale.

Il fabbricato, che ha uno sviluppo verticale di due piani, piano seminterrato e piano terra, a destinazione mista abitazione-magazzino-cantina, non è censito in catasto ed è realizzato in parte al rustico e in parte ultimato negli interni, ma in modo totalmente difforme rispetto al progetto approvato.

E' necessario pertanto procedere alle opportune variazioni catastali con la presentazione di una pratica di aggiornamento cartografico mediante procedura PREGEO e una pratica di iscrizione delle unità immobiliari mediante procedura DOCFA e poiché, come spiegato in altre sezioni della presente, il manufatto deve essere adeguato con modifiche a quanto previsto nel progetto autorizzato, l'iscrizione in catasto deve essere effettuata come fabbricato in corso di costruzione.

Il costo per tali attività è stimabile in una somma pari a euro 4.000,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Come già specificato in altre sezioni della presente, appare opportuno ribadire che per raggiungere l'immobile esecutato, l'ultimo tratto di strada da percorrere, pari a circa ml. 200 di lunghezza, è rappresentato dalla particella n. 71, la cui proprietà è catastalmente intestata, con quote diverse, a ben 41 proprietari fra cui l'esecutato che dispone di una quota pari ad 1/15 dell'intero. Ad ogni modo si precisa comunque che da informazioni assunte, anche presso l'ufficio tecnico del comune, non si ravvisano contestazioni circa la tacita accettazione ed il pacifico uso di tale tratto di strada.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Come già specificato in altre sezioni della presente, appare opportuno ribadire che per raggiungere l'immobile esecutato, l'ultimo tratto di strada da percorrere, pari a circa ml. 200 di lunghezza, è rappresentato dalla particella n. 71, la cui proprietà è catastalmente intestata, con quote diverse, a ben 41 proprietari fra cui l'esecutato che dispone di una quota pari ad 1/15 dell'intero. Ad ogni modo si precisa comunque che da informazioni assunte, anche presso l'ufficio tecnico del comune, non si ravvisano contestazioni circa la tacita accettazione ed il pacifico uso di tale tratto di strada.

Si ribadisce inoltre che il manufatto edilizio in oggetto, pur solo parzialmente realizzato al rustico (infatti il piano terra, come già specificato in più parti della presente, è completamente finito e ultimato in tutte le sue parti interne anche di impianti ed è abitato dall'esecutato), viene valutato nella presente perizia come se fosse interamente realizzato al rustico in ragione delle difformità edilizie presenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Come già specificato in altre sezioni della presente, appare opportuno ribadire che per raggiungere l'immobile esecutato, l'ultimo tratto di strada da percorrere, pari a circa ml. 200 di lunghezza, è rappresentato dalla particella n. 71, la cui proprietà è catastalmente intestata, con quote diverse, a ben 41 proprietari fra cui l'esecutato che dispone di una quota pari ad 1/15 dell'intero. Ad ogni modo si precisa comunque che da informazioni assunte, anche presso l'ufficio tecnico del comune, non si ravvisano contestazioni circa la tacita accettazione ed il pacifico uso di tale tratto di strada.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Come già specificato in altre sezioni della presente, appare opportuno ribadire che per raggiungere l'immobile esecutato, l'ultimo tratto di strada da percorrere, pari a circa ml. 200 di lunghezza, è rappresentato dalla particella n. 71, la cui proprietà è catastalmente intestata, con quote diverse, a ben 41 proprietari fra cui l'esecutato che dispone di una quota pari ad 1/15 dell'intero. Ad ogni modo si precisa comunque che da informazioni assunte, anche presso l'ufficio tecnico del comune, non si ravvisano contestazioni circa la tacita accettazione ed il pacifico uso di tale tratto di strada.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Si premette che la descrizione di seguito riportata circa le caratteristiche costruttive del fabbricato non tengono conto delle caratteristiche di finitura e impiantistiche del piano terra giacché, come specificato in altre sezioni, la destinazione d'uso e le partizioni interne di tale piano terra risultano difformi dal progetto approvato dal Comune e devono essere demolite.

Pertanto le caratteristiche costruttive indicate nel seguito della presente sezione riguardano esclusivamente le parti conformi.

ALTEZZA INTERNA UTILE: h: 2,70 circa; SRUTTURE VERTICALI: muratura di blocchi di cls spessore cm. 30; STRUTTURE ORIZZONTALI: solai in laterocemento intelaiati con modeste opere in c.a.; COPERTURA: copertura a falde realizzata con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole coppi murate al sottostante solaio;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per la provenienza ventennale si rimanda alla certificazione notarile in atti del dott. **** Omissis **** Notaio in Corleone (PA).

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBIcato A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per la provenienza ventennale si rimanda alla certificazione notarile in atti del dott. **** Omissis **** Notaio in Corleone(PA).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 27/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Sassari il 17/03/2004
Reg. gen. 4100 - Reg. part. 654
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.500,00
Rogante: Notaio Scanu Antonello Simone
Data: 16/03/2004
N° repertorio: 252071
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Sassari il 02/03/2010
Reg. gen. 3611 - Reg. part. 804
Importo: € 124.778,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.389,26
Rogante: Equitalia Sardegna S.P.A. Agente Riscossione
Data: 25/02/2010
N° repertorio: 26243

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 24/02/2007
Reg. gen. 3420 - Reg. part. 2205
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 06/06/2022
Reg. gen. 9107 - Reg. part. 6826
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 30/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato
Iscritto a Sassari il 17/03/2004
Reg. gen. 4100 - Reg. part. 654
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.500,00
Rogante: Notaio Scanu Antonello Simone
Data: 16/03/2004
N° repertorio: 252071
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99
Iscritto a Sassari il 02/03/2010
Reg. gen. 3611 - Reg. part. 804
Importo: € 124.778,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.389,26
Rogante: Equitalia Sardegna S.P.A. Agente Riscossione
Data: 25/02/2010
N° repertorio: 26243

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 24/02/2007
Reg. gen. 3420 - Reg. part. 2205
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Sassari il 06/06/2022
Reg. gen. 9107 - Reg. part. 6826
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

La normativa urbanistica di seguito riportata è tratta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune e allegato alla presente.

Il terreno al Foglio: 0077 mapp. 212

ricade interamente in zona E - Zone agricole, disciplinate dall' art. 2.7 delle N.T.A. Del P.U.C.

ricade 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

ricade interamente 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 Rg1 - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del

P.A.I.

Il terreno al Foglio: 0077 mapp: 00213

ricade interamente in zona E - Zone agricole, disciplinate dall' art. 2.7 delle N.T.A. Del P.U.C.

ricade interamente in zona AreaAttenzionePresenzaChiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015

ricade interamente 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 Rg1 - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

Il terreno al Foglio: 0077 mapp: 00214

ricade interamente in zona E - Zone agricole, disciplinate dall' art. 2.7 delle N.T.A. Del P.U.C.

ricade interamente in zona AreaAttenzionePresenzaChiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015

ricade interamente 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 Rg1 - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona Rg2 - Aree a rischio da frana medio , disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

La normativa urbanistica di seguito riportata è tratta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune e allegato alla presente.

Il terreno ricade interamente in zona E - Zone agricole, disciplinate dall' art. 2.7 delle N.T.A. Del P.U.C.

ricade interamente in zona AreaAttenzionePresenzaChiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015

ricade interamente 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 Rg1 - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

I terreni distinti con i mappali 212 e 214 non hanno subito modificazioni urbanistiche.

Al contrario, sul terreno distinto con il mappale 213, come già accennato nelle sezioni "Consistenza Immobile" e "Dati Catastali" del presente Bene n. 1 e come dettagliatamente esposto nella descrizione del Bene n. 2, insiste un fabbricato autorizzato con C.E. n. 10/2003 e C.E. n. 138/2007, a destinazione mista abitazione-magazzino-cantina.

Tale fabbricato, sviluppato su due livelli, è realizzato al rustico con la sola esclusione del piano terra i cui interni sono completamente finiti e ultimati.

Il manufatto edilizio non è censito in catasto e presenta significative difformità rispetto alle concessioni edilizie sopra indicate.

Il dettaglio del tutto è descritto nella trattazione del Bene n. 2 a cui si rimanda.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

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

Previa richiesta a mezzo PEC di accesso agli atti, l'ufficio tecnico del Comune di Ozieri con E-mail in date 22 e 23 febbraio 2023, ha trasmesso allo scrivente le formalità autorizzative del corpo di fabbrica costruito all'interno del terreno agricolo distinto al foglio 77 particella 213 e ha comunicato che le Concessioni Edilizie risultavano scadute, che non risultavano presentate formalità di fine lavori né di agibilità.

Da tale documentazione si ricava che il fabbricato è stato realizzato con una prima Concessione Edilizia n. 10 del 15 gennaio 2003 (allegata), a cui è seguita una Concessione Edilizia n. 138 del 4 giugno 2007 (allegata) per il completamento dei lavori. L'esame del progetto grafico allegato a tali formalità, ha consentito di accertare che l'opera fin qui realizzata presenta significative difformità rispetto al progetto approvato.

Preliminarmente occorre precisare che risulta finito e ultimato, limitatamente agli interni e a una facciata, il solo piano terra ; al contrario, il piano seminterrato e il resto delle facciate è realizzato al rustico.

Le difformità accertate sono sommariamente le seguenti:

- nel piano seminterrato è presente un locale in ampliamento non previsto in progetto e realizzato al rustico;
- non risulta realizzata la scala interna per i collegamenti verticali fra il piano seminterrato e il piano terra;
- quasi tutte le aperture del piano seminterrato hanno forma, posizione e dimensioni diverse da quelle previste in progetto;
- il piano terra che risulta finito e ultimato, in tutte le sue parti, compresi gli impianti, è completamente difforme rispetto al progetto approvato; infatti nello stato dei luoghi, l'intero piano terra è destinato ad abitazione del debitore; al contrario nel progetto una parte pari al 46% circa della superficie coperta, poco meno della metà, è destinata a magazzino e solo la restante parte pari a circa il 54% è destinata ad abitazione; conseguentemente le partizioni interne dei vari ambienti risultano difformi, così pure risultano difformi rispetto al progetto approvato la posizione dell'ingresso, le dimensioni e la posizione di diverse aperture (finestre e portefinestre), i terrazzi e le verande esterne ecc.

Per la regolarizzazione edilizia, considerato che il manufatto, pur definito per quanto attiene l'involucro esterno compreso il tetto, risulta tutt'ora nella gran parte al rustico, con la sola eccezione del piano terra, e i lavori non risultano formalmente ultimati, è necessaria la presentazione al SUAPE di una pratica di rinnovo della Concessione Edilizia scaduta, finalizzata al completamento dei lavori.

Con la scorta di tale documento dovranno essere eseguite preliminarmente tutte le demolizioni, le modifiche e le lavorazioni necessarie a rendere lo stato dei luoghi conforme alla Concessione Edilizia rinnovata dopodiché dovranno essere completate le opere e le formalità di ultimazione lavori, di accatastamento e di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'attestato di prestazione Energetica (APE) dell'appartamento del piano terra, pur completamente finito e ultimato, non esiste e non è stato predisposto.

Infatti, come già specificato, tale appartamento è completamente difforme rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate e pertanto tutte le partizioni interne e le relative opere di finitura, compresi gli impianti, devono essere rimodulati con demolizioni e ricostruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A OZIERI (SS) - AGRO DEL COMUNE DI OZIERI LOCALITÀ MURADA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada
Terreno agricolo ubicato in agro del Comune di Ozieri, località Murada, distinto nel catasto terreni al F.77 Particelle 212, 213 e 214.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 212, Qualità Pascolo arborato - Fg. 77, Part. 213, Qualità Pascolo arborato - Fg. 77, Part. 214, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.600,00
Per la determinazione del più probabile valore, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato riferita a terreni aventi le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Le informazioni raccolte presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona, hanno consentito di accertare che il mercato immobiliare riferito alla località in cui è ubicato il terreno ha mantenuto nel tempo una apprezzabile vivacità, infatti nell'intorno, come già detto in altre sezioni della perizia, sono presenti numerose aziende e numerosi fabbricati residenziali.
Pertanto l'indagine effettuata ha consentito di accertare che terreni simili spuntano sul mercato prezzi/Ha che oscillano fra euro 15.000 ed euro 20.000/Ha. Considerate le caratteristiche del terreno in esame con particolare riferimento alla non agevole viabilità di accesso, all'assenza di autonoma dotazione idrica, appare equo attribuire un prezzo di euro 15.000,00/Ha. In ragione di ciò, tenuto conto che il terreno in oggetto, come precedentemente specificato, ha una superficie catastale di Ha. 0.70.87, il più probabile valore dello stesso si stima in c.t. in una somma pari a circa euro 10.600,00.

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada
Il fabbricato è posto in un terreno agricolo ubicato in agro del Comune di Ozieri, località Murada, distinto in catasto al F. 77 Particella 213, è realizzato parzialmente al rustico ed è sviluppato su due piani, seminterrato e terra, con destinazione mista abitazione-magazzino-cantina.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 213, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 178.750,00
Per la determinazione del valore lo scrivente ha adottato il criterio del valore di costo.
Tale criterio si basa sulla identificazione del costo di produzione di un manufatto.

Nel caso in oggetto, per le condizioni di difformità accertate, il valore del costo di produzione del manufatto è stato determinato considerando l'opera come se fosse realizzata al rustico limitatamente alle strutture portanti verticali orizzontali e di copertura compresi i vespai e i massetti del piano seminterrato e dal valore così determinato sono state poi detratte le spese tecniche di rinnovo della Concessione Edilizia, le spese delle demolizioni e ricostruzioni per l'adeguamento del rustico al progetto approvato e infine le spese di accatastamento dello stesso rustico.

Operativamente, lo scrivente sulla base di una analisi e una stima sommaria ha determinato:

-A) il costo medio unitario di produzione occorrente per la costruzione del rustico di un manufatto uguale a quello di cui al progetto autorizzato, determinandolo in una somma pari ad euro 650/mq.; sono stati presi in considerazione, tra l'altro, il costo dei materiali, il noleggio dei macchinari, i

corrispettivi per il personale di ogni livello, i costi industriali (assicurazioni, energia elettrica, telefono ecc.), spese generali comprensive del personale amministrativo, oneri finanziari relativi ai capitali impiegati, oneri fiscali ecc.

Pertanto, considerato che la superficie coperta del rustico del piano seminterrato è pari a mq. 145,00 e quella del piano terra è pari a mq. 130,00, il valore di costo del rustico di un manufatto uguale a quello di cui al progetto autorizzato è stato determinato in una somma pari a euro 178.750,00, ottenuto dal prodotto del costo unitario per la superficie coperta = €. 650,00 x mq.(145+130).

-B) il costo medio unitario occorrente per le demolizioni e le ricostruzioni da effettuare nel manufatto oggetto della presente procedura, per renderlo idoneo e pronto alla realizzazione di tutte le opere murarie e di finitura secondo quanto previsto negli elaborati progettuali, determinandolo in una somma pari a euro 100,00/mq. per il piano terra e pari a euro 50,00/mq. per il piano seminterrato; in modo non esaustivo, le opere prese in considerazione sono tra l'altro le seguenti:

-demolizione tramezzi;

-rimozione pavimentazioni e rivestimenti;

-rimozione impianti di qualsiasi genere;

-rimozione di infissi di qualsiasi genere;

-rimozione di apparecchi igienico-sanitari, rubinetterie ecc;

-realizzazione di ballatoio scoperto di accesso al piano terra;

-chiusura totale ("tombatura"), con muratura, del locale seminterrato realizzato in ampliamento in modo da renderlo inaccessibile e inutilizzabile e, di conseguenza, non idoneo a determinare incremento di volumetria o superficie da computarsi ai fini urbanistici;

-realizzazione di murature di chiusura delle aperture sui prospetti (finestre e porte) in contrasto con il progetto approvato;

-realizzazione di nuove aperture, anche in sottomurazione, (finestre e porte) in coerenza con il progetto approvato;

il tutto compreso il trasporto in discarica controllata dei materiali di risulta.

Dunque operando contabilmente il costo delle demolizioni e ricostruzioni da effettuare nel piano terra si determina in una somma pari a euro 13.000,00 ottenuto dal prodotto del costo unitario per la superficie coperta = €. 100,00 x mq. 130,00; il costo delle demolizioni e ricostruzioni da effettuare nel piano seminterrato si determinano in una somma pari a euro 7.250,00 ottenuto dal prodotto del costo unitario per la superficie coperta = €. 50,00 x mq. 145,00. Pertanto la spesa totale delle demolizioni e ricostruzioni si stima in una somma pari a euro 20.250,00.

-C) le spese tecniche relative alle formalità di rinnovo della Concessione Edilizia e di adeguamento del rustico, determinandole in una somma pari a euro 3.000,00

-D) le spese occorrenti per l'accatastamento del rustico oggetto della procedura (pratica PREGEO e pratica DOCFA), determinandole in una somma pari a euro 4.000,00.

Conclusivamente, dunque, il più probabile valore finale del corpo di fabbrica presente all'interno del terreno agricolo distinto in catasto al F. 77 particella 213, (rappresentato da un manufatto di due piani, piano Seminterrato realizzato al rustico sia internamente che esternamente e parzialmente difforme, piano Terra ultimato e finito anche negli impianti ma solo negli interni e in modo totalmente difforme), determinato come differenza fra il costo di produzione del rustico e la sommatoria delle spese tecniche di rinnovo della Concessione Edilizia, il costo delle opere di adeguamento dello stesso rustico al progetto approvato ed infine le spese di accatastamento, si stima in una somma pari a euro 151.500,00 (euro 178.750,00 - euro 27.250,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	7087,00 mq	1,50 €/mq	€ 10.600,00	100,00%	€ 10.600,00
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada	275,00 mq	650,00 €/mq	€ 178.750,00	100,00%	€ 178.750,00
				Valore di stima:	€ 189.350,00

Valore di stima: € 189.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per il rinnovo della Concessione edilizia da tempo scaduta.	3000,00	€
Spese tecniche per accatastamento fabbricato	4000,00	€
Spese per opere di demolizioni e ricostruzioni in adeguamento alla concessione edilizia autorizzativa	20250,00	€

Valore finale di stima: € 162.400,00

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

Sassari, li 09/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tilocca Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Com. Ozieri F. 77 Particelle 212, 213, 214 (Aggiornamento al 18/01/2023)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Particella 212 (Aggiornamento al 18/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Particella 213 (Aggiornamento al 18/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Particella 214 (Aggiornamento al 18/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Ipotecaria Particella 212 (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Ipotecaria Particella 213 (Aggiornamento al 30/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Ipotecaria Particella 214 (Aggiornamento al 30/01/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU n. 06/2023 Particella 212, 213 e 214 (Aggiornamento al 06/02/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie 10/2003 e 138/2007 con grafici
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC Trasmis. Bozza Relazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Finale Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada
Terreno agricolo ubicato in agro del Comune di Ozieri, località Murada, distinto nel catasto terreni al F.77 Particelle 212, 213 e 214. Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 212, Qualità Pascolo arborato - Fg. 77, Part. 213, Qualità Pascolo arborato - Fg. 77, Part. 214, Qualità Pascolo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica di seguito riportata è tratta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune e allegato alla presente. Il terreno al Foglio: 0077 mapp. 212 ricade interamente in zona E - Zone agricole, disciplinate dall' art. 2.7 delle N.T.A. Del P.U.C. ricade 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 ricade interamente 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 Rg1 - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Il terreno al Foglio: 0077 mapp: 00213 ricade interamente in zona E - Zone agricole, disciplinate dall' art. 2.7 delle N.T.A. Del P.U.C. ricade interamente in zona AreaAttenzionePresenzaChiroterrofauna - 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 ricade interamente 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 Rg1 - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. Il terreno al Foglio: 0077 mapp: 00214 ricade interamente in zona E - Zone agricole, disciplinate dall' art. 2.7 delle N.T.A. Del P.U.C. ricade interamente in zona AreaAttenzionePresenzaChiroterrofauna - 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 ricade interamente 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 Rg1 - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. ricade parzialmente in zona Rg2 - Aree a rischio da frana medio , disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada
Il fabbricato è posto in un terreno agricolo ubicato in agro del Comune di Ozieri, località Murada, distinto in catasto al F. 77 Particella 213, è realizzato parzialmente al rustico ed è sviluppato su due piani, seminterrato e terra, con destinazione mista abitazione-magazzino-cantina. Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 213, Qualità Pascolo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica di seguito riportata è tratta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune e allegato alla presente. Il terreno ricade interamente in zona E - Zone agricole, disciplinate dall' art. 2.7 delle N.T.A. Del P.U.C. ricade interamente in zona AreaAttenzionePresenzaChiroterrofauna - 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 ricade interamente 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 Rg1 - Aree a rischio da frana moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 162.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.400,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 212, Qualità Pascolo arborato - Fg. 77, Part. 213, Qualità Pascolo arborato - Fg. 77, Part. 214, Qualità Pascolo arborato	Superficie	7087,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo ubicato in agro del Comune di Ozieri, località Murada, distinto nel catasto terreni al F.77 Particelle 212, 213 e 214.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Agro del Comune di Ozieri località Murada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 213, Qualità Pascolo arborato	Superficie	275,00 mq
Descrizione:	Il fabbricato è posto in un terreno agricolo ubicato in agro del Comune di Ozieri, località Murada, distinto in catasto al F. 77 Particella 213, è realizzato parzialmente al rustico ed è sviluppato su due piani, seminterrato e terra, con destinazione mista abitazione-magazzino-cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		