

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALL'AVVOCATO ANTONIO *****, IL
QUALE PERSONALMENTE IN GIUDIZIO, CONTRO ***** *****

BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI ALGHERO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 29/2023

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 09 Agosto u.s., è stato nominato come "*esperto per la stima del bene pignorato, nella presente procedura esecutiva.*"

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.;
2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuale carenze della documentazione presentata;
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
4. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
5. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
6. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato;
7. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
8. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
9. Acquisire ove non depositati le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;
10. Indicare L'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
11. Conformità urbanistica della costruzione;
12. Predisporre la certificazione energetica degli edifici;
13. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato;
14. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
15. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota;
16. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;

17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

IL SOPRALLUOGO:

Lo scrivente c.t.u., ha dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo, comunicato alla parte esecutata dall'I.V.G, mediante raccomandata A/R e telegramma, in data 16 Ottobre u.s., eseguito alla presenza del proprietario, il quale ha acconsentito all'accesso al lotto pignorato, senza eccezione alcuna. L'esecutato, oltre a fornire la massima collaborazione allo scrivente, ha altresì fornito documentazione utile, inerente il bene in esame.

L'immobile è raggiungibile dalla Strada Statale 291 della Nurra, arteria principale di collegamento della Frazione di Fertilia, con svolta su strada vicinale Arenosu, di seguito svolta con l'intersezione di strada interpoderale, fino al raggiungimento del lotto oggetto di stima. Il sito dell'immobile è collocato nell'agro di Alghero, a circa 5,5 chilometri dalla frazione di Fertilia: si allega di seguito, l'immagine estrapolata da Google, relativa al sito in oggetto, e alla viabilità locale:

Immagine 1 - Stralcio Google Maps - Località Monte La Giorba



FOTO 1

Stralcio
da
Google

◀Sito
Immobile

QUESITO N.1 (COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)

E' allegato in atti, il certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali, e gli accertamenti dei registri immobiliari; per cui si conferma la completezza della documentazione.

I dati contenuti nel pignoramento, descrivono esattamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

QUESITO N.2 (EVENTUALE CARENZE DELLA DOCUMENTAZIONE)

Dall'esame degli atti, non si è rilevata carenza della documentazione presentata. La provenienza ultraventennale è documentata nel certificato notarile di cui al punto precedente, relativa all'immobile pignorato.

QUESITO N.3 (LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali¹, risulta che la particella oggetto del pignoramento è sita nel comune di Alghero, ed identificata come segue:

Tabella 1

Catasto Terreni (NCT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
34	239	-	Inc. prod.	1	48 08 88	Euro 74,51	Euro 49,67

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti , che per comodità si riporta qui di seguito:

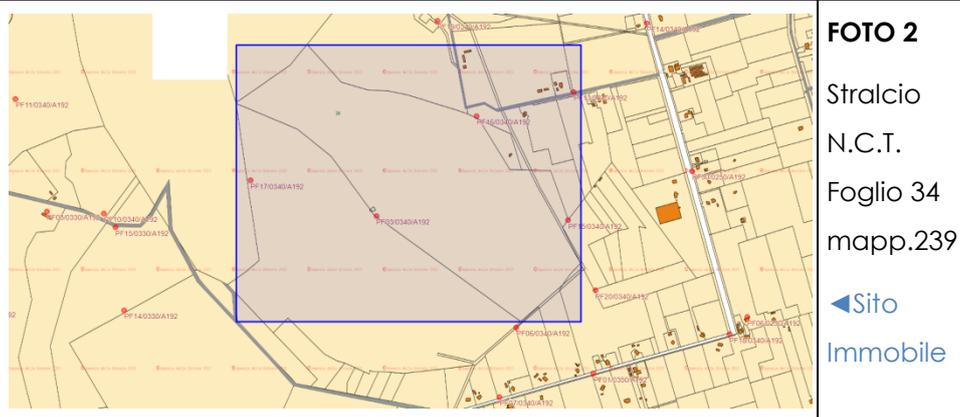
1. ***** ***** . Sede in SASSARI (SS); P.I. 01476*****; proprietà per 1000/1000;

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta alla società esecutata, in forza del seguente titolo:

- Atto di Compravendita del 14/10/2008, a cura del notaio dott. PIZORNO MANLIO - Sede SASSARI (SS)- Repertorio n. 52526 - Nota presentata con Modello Unico n. 14314.1/2008 Reparto PI di SASSARI in atti dal 27/10/2008.

¹ Allegate in copia alla presente

Il bene, è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con la particella catastale 239, nonché nella visura storica, dalla quale è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.



Si significa infine che la quota² oggetto del pignoramento è relativa all'intero del bene, di proprietà della ditta esecutata .

QUESITO N.4 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE

E' stata riscontrata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale.

QUESITO N.5 VERIFICA PORZIONI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO N.6

Come evidenziato nel quesito precedente, l'identificativo catastale, non include porzioni aliene di immobili contigui, fusi sul piano fisico con quello in esame.

² La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

QUESITO N.7 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare, che la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, ossia l'estratto di mappa, non presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi.

QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come estratte dal certificato notarile in atti, redatto dal notaio dott. Manlio Pitzorno con sede in Sassari, ai sensi dell'ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.):

Procedura esecutiva immobiliare, pendente presso il Tribunale Civile di Sassari, promossa contro la società ***** ***, con sede in Sassari, in virtù di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 26 maggio 2022, registro generale n° 8480, registro particolare n°6365.

Oggetto:

Terreno in comune di Alghero località "Arenosu" della superficie di ha 48.08.88, distinto nel catasto terreni al foglio 34 mappale:

- 239 Incolto produttivo classe 1 ha 48.08.88 R.D. 74,51 R.A. 49,67.

Così come indicato nell'atto di pignoramento in oggetto.

Il sottoscritto Dottor Manlio Pitzorno, Notaio in Sassari, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania

- a) Richiesto di provvedere alla certificazione sostitutiva attestante le risultanze delle visure Catastali e dei RR.II. relative all'immobile suddescritto;
- b) Eseguite le ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari, a tutto il giorno 6 giugno 2022;
- c) Viste le risultanze catastali;
- d) Sulla base dei repertori ottenuti in consultazione in seguito a dette ispezioni, **certifica** che a favore e contro la società ***** ***** con sede in Sassari risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni a Favore:

- ✚ Trascrizione in data 27 ottobre 2008, registro generale n° 20076, registro particolare n° 14314, dell'atto pubblico di compravendita, a rogito del sottoscritto notaio, in data 14 ottobre 2008, repertorio n° 52526.

Trascrizioni a Contro:

- ✚ Trascrizione in data 26 maggio 2022, registro generale n° 8480, registro particolare n° 6365, de Verbale di Pignoramento Immobili emesso in data 12 aprile 2022, Ufficiale Giudiziario di Sassari, repertorio n° 878 , a favore del sig., ***** Antonio, nato a Sassari il ** gennaio 19**.

Iscrizioni Contro: negativo

Il sottoscritto notaio, certifica altresì che dalle ispezioni effettuate risulta il seguente Quadro Sinottico della provenienza del Ventennio:

- I. Al ventennio, il terreno in oggetto apparteneva, in maggior consistenza ai signori: ***** *****, nato a Alghero il giorno ** ottobre 19**, in regime di comunione legale con la signora: ***** ***** nata a Villanova Monteleone il giorno ** ottobre 19**, per averlo acquistato in forza di contratto di vendita con patto di riservato dominio autenticato dal dr. L.E. De Rosa , notaio, in data 14 aprile 1976, repertorio n° 60797, trascritto in data 14 maggio 1976 ai numeri 3559/2980, e di atto di quietanza e rinuncia a riservato dominio autenticato nella firma, dalla d.ssa P. Vassena notaio, in data 15 aprile 1985, repertorio n° 24082, annotato in data 11 maggio 1985 al n° 530;
- II. Dai signori ***** ***** e ***** ***** ***** , sopra detti, alla società ***** ***** , con sede in Sassari, in forza dell'atto pubblico di compravendita, a rogito del sottoscritto notaio in data 14 ottobre 2008, repertorio n° 52526 trascritto in data 27 ottobre 2008 registro generale n° 20076 e registro particolare n°1431. Nell'atto predetto veniva precisato, che il terreno in oggetto, risultava facente parte della Foresta Demaniale Porto Conte, allora in occupazione temporanea da parte dell'Ente Foreste della Regione Autonoma della Sardegna, a far data

dall'anno 1975, ai sensi dell'R.D.L. 3267/23, con i vincoli, obblighi, limitazioni, oneri e prescrizioni da essi previsti.

QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione della particella pignorata.

Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che la particella 259 sub.0, a destinazione incolto produttivo, del foglio 34 di Alghero, ha un'estensione pari a mq 480.888,00.

Di seguito si visualizza il layout estrapolato dalla planimetria catastale "Vax":

IMMAGINE 3



QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO

E stato richiesto dallo scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica di seguito evidenziato:



CITTA' DI ALGHERO
PROVINCIA DI SASSARI

Settore 4 Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

IL DIRIGENTE

A richiesta della geom. Marco Lepedda, residente in Sassari Via Alghero n° 39, tecnico incaricato dal Tribunale Sassari, Esecuzione Immobiliare RGE 29/2023 e per gli usi consentiti dalla Legge;

Vista la documentazione allegata alla richiesta;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che il terreno sito nel Comune di Alghero in Reg. Nuraghe La Giorba, distinto in catasto al Foglio 34 mappale 239 secondo le Norme Urbanistiche vigenti in questo Comune, è classificato in ZONA H SOTTOZONA H3 e minima parte in ZONA E: AREE AGRICOLE - SOTTOZONA E1: APPODERATA, soggetto alle seguenti prescrizioni di zona e alle ulteriori norme di settore:

CAPITOLO VIII: INFRASTRUTTURE (Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale)

Art. 40 Sottozona H3: Salvaguardia Assoluta ed Ecologica

La zona è soggetta a vincolo protettivo ambientale di rispetto assoluto con i seguenti indici: 0,001 mc/mq ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 1.8.1977, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967, n. 765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

In essa è vietata ogni modificazione dello stato dei luoghi ed in particolare qualunque tipo di costruzione, anche a titolo precario, per particolari esigenze di una valorizzazione a scopi culturali naturalistici potranno essere studiati piani particolareggiati che consentono:

- a) la realizzazione di strade e parcheggi, a condizione però che i manufatti siano organicamente inseriti nell'ambiente naturale preesistente;
- b) punti di ristoro.

Art. 23 delle N.T.A. Sottozona E1: Appoderata

La sottozona interessa le parti del territorio nelle quali il tipo di terreno e le colture possono richiedere una edificazione di tipo poderalo, nel rispetto dell'art. 12 della L. R. n° 10/1976.

In essa sono perciò consentite costruzioni e impianti di interesse agricolo e piccoli fabbricati per l'abitazione del personale di azienda.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato è tuttavia necessario disporre di una superficie poderalo minima di mq. 40.000 e dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada collegata con la viabilità pubblica del territorio.

In particolare l'indice fondiario max è, a norma dell'art. 4 del D.P.G.R. 1.08.1977, così stabilito:

A) 0.03 mc/mq per le residenze;

Assolta l'imposta di bollo per istanze digitali ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000

- B) 0.10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti a carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone omogenee;
- C) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e simili;
- D) un'altezza non superiore a m. 7;
- E) la distanza dai confini del lotto non inferiore a m. 10, e dal filo delle strade pubbliche del territorio non inferiore a m. 15 e nel caso di strada di interesse comunale, provinciale, statale o nel caso di superstrada è obbligatorio il rispetto delle distanze minime a cui il D.M. 1.4.1968;
- F) una distanza tra l'edificio per abitazione e quelli speciali per l'agricoltura non inferiore a metri 8. Per l'edificazione dei fabbricati e degli impianti speciali per l'agricoltura, la cui destinazione è da vincolare attraverso convenzioni con il Comune di Alghero, si prescrivono le seguenti norme:
- 1) un rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non superiore a 1/4, ed una cubatura totale, compresa quella utilizzata per fabbricati di abitazione, non superiore all'indice territoriale dello 0,03 mc/mq;
 - 2) una altezza libera compatibilmente con le tipologie speciali per l'agricoltura, che tuttavia non costituisca disturbo per l'ambiente;
 - 3) la distanza dei fabbricati dal confine del lotto non inferiore a m. 10 e dal filo delle strade pubbliche del territorio non inferiore a m. 15. Si devono comunque rispettare i distacchi minimi previsti dal D. M. 1.4.1968;
 - 4) per i poderi con una superficie inferiore a mq. 40.000 è ammessa esclusivamente la realizzazione di piccole costruzioni agricole ad un solo piano con superficie coperta non superiore a mq. 50.

ULTERIORI PRESCRIZIONI da OSSERVARE:

L'intera area è sottoposta alle condizioni e limitazioni introdotte dal Piano Paesaggistico Regionale, approvato con Decreto del Presidente della Regione Delibera G.R. n.36/7 del 5 settembre 2006 pubblicato sul B.U.R.A.S. della Regione Sardegna n. 30 del 08/09/2006. Le disposizioni e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e delle Norme Tecniche di Attuazione sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e sono prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e a vincolo di tutela per effetto del D.Lgs n. 42/2004 (ex L. 1497/39), pertanto è fatto obbligo del rispetto delle norme tecniche di attuazione del PPR vigente.

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino unico regionale, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10 Luglio 2006 e relative Norme di Attuazione, redatto ai sensi della Legge n. 183/1989 e del D.L. n.180/1998 (convertito con Legge n.267/98), nonché dello studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica del territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.A.I., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 11/12/2017 convalidata e riapprovata con successivo provvedimento n. 13 del 12/03/2018.

Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi da fuoco sono sottoposti ai divieti e prescrizioni di cui all'art. 10 della L.353/2000. Qualsiasi intervento su eventuali superfici coperte da vegetazione (naturale e/o da rimboschimento), finanche macchia ascrivibile a bosco, deve essere preceduto da tutte le autorizzazioni necessarie da parte degli uffici competenti in materia ai sensi del D.Lgs.42/2004.

E' fatto obbligo per interventi e/o modifiche agli immobili o aree sottoposte ai vincoli archeologico/monumentale e paesaggistico-ambientale, imposti ai sensi della Parte II e III del Codice dei Beni Culturali al D.Lgs 42/2004, l'ottenimento delle preventive autorizzazioni e/o nulla-osta preliminari da parte del Soprintendente e della amministrazione competente.

Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 art. 142 sono sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica per una profondità di 150 metri dalle sponde e argini.

Assolta l'imposta di bollo per istanze digitali ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/85 e dell'art. 30 comma 1 del DPR 380/2001 si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti.

La validità del certificato di destinazione urbanistica decorre dalla data della firma digitale riportata nel presente provvedimento e conserva validità per anni uno salvo che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti; esso contiene le norme relative al P.R.G. resta pertanto fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore prescrizione derivanti da altre norme di legge e/o da altre distinte Autorità.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori dei servizi pubblici.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Alghero li venerdì 01 dicembre 2023

MD

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Dott. Ing. Michele Fois
(Documento informatico firmato digitalmente)

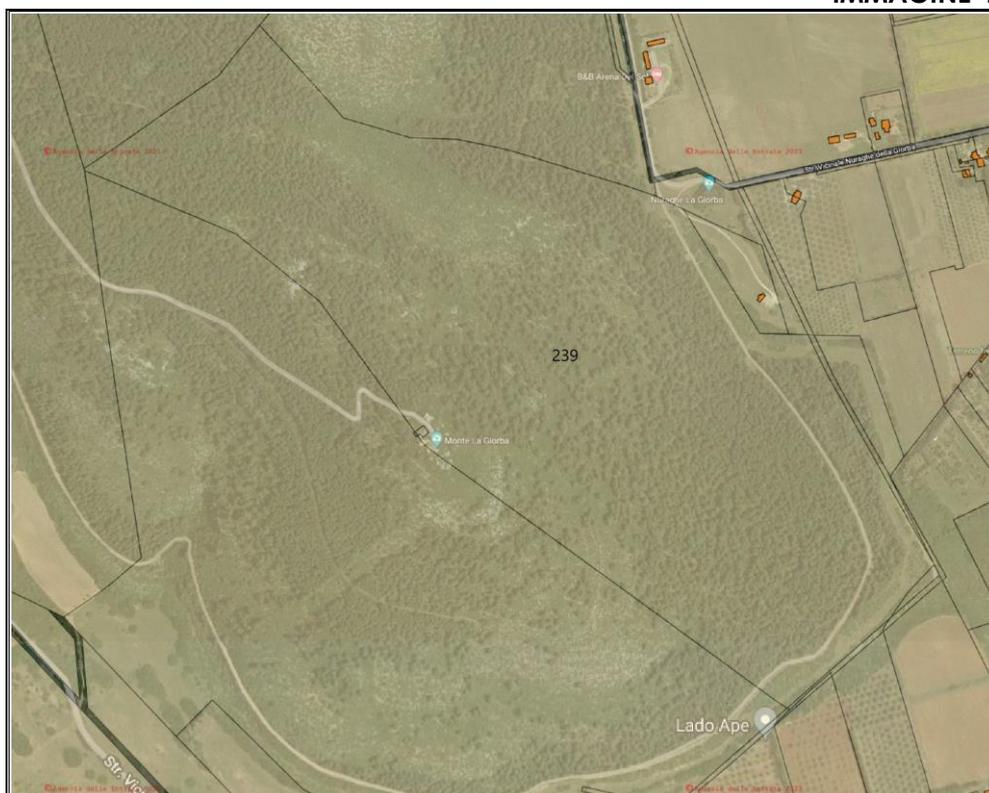
QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, è un terreno limitrofo alla località "Arenosu", identificato catastalmente nel foglio 34 mappale 239 nel Comune di Alghero, e dislocato sulla fascia collinare di "Monte La Ciorba".

La particella in esame, è stata originata con tipo di frazionamento del 05/05/2006 Pratica n. SS0074439 in atti dal 05/05/2006 (n. 74439.1/2006), dal mappale 235.

Di seguito, si allega uno stralcio di sovrapposizione Catastale con mappa aerofotogrammetrica, estratto dal portale on-line ForMap.

IMMAGINE 4



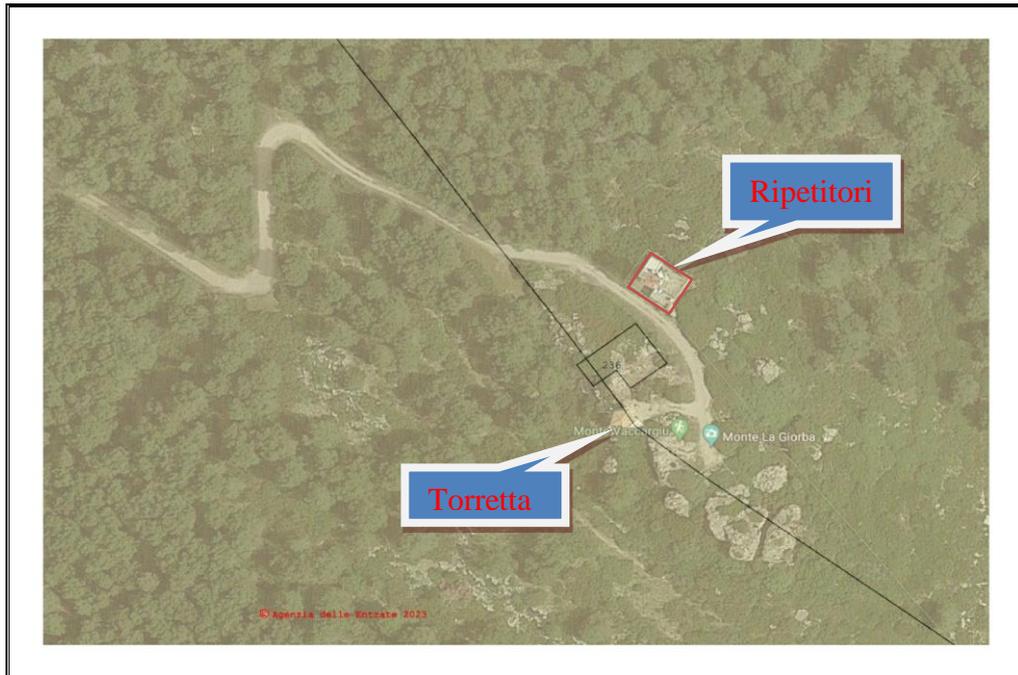
Si evidenzia una traslazione dei confini dei mappali interessati, rispetto alla mappa aerofotogrammetrica di google, come evidenziato nell'immagine di seguito inserita (IMM.5).

Questo spostamento, dovuto alla sovrapposizione delle due mappe a grande scala, ed in particolare a diverse geometrie delle stesse, evidenzia

una traslazione lungo l'asse nord-ovest, di quella catastale, rispetto all'orto foto di google.

In particolare, si segnala che la torretta della forestale, dovrebbe essere insita nel mappale 236, come sancito nell'atto³ di compravendita repertorio 52526 del 14/10/2008 a cura del notaio dott. PITZORNO MANLIO.

IMMAGINE 5



Nello stralcio sopra riportato, si riquadra di colore rosso, l'area di pertinenza relativa alla stazione di radiocomunicazione, denominata Monte Vaccargiu, dove insistono le apparecchiature ed infrastrutture relative alla rete digitale in ponte radio interpolizia, per un'area di mq 181,00, comunque non facente parte di detta esecuzione.

Lo scrivente ritiene, che viste le traslazioni geometriche di cui sopra, la mancanza di confini bene materializzati ed identificati tra le particelle, la posizione dei manufatti in sommità alla collina, meriti un approfondimento, mediante rilevazioni topografiche, non contemplate nel presente incarico.

QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

L'immobile in esame è un terreno.

³ Stesso Atto notarile afferente il bene in esame

QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.

L'immobile pignorato, è identificato nella particella del catasto terreni, iscritta al foglio 34 mappale 239 del Comune di Alghero, facente parte della F.D. Porto Conte.

Esso, è costituito da un soprassuolo forestale, rappresentato da pineta affermata a prevalenza di pini mediterranei con sottobosco, composto da macchia⁴ mediterranea; ove non è presente la pineta, è assicurata la macchia mediterranea.

L'età della pineta è stata stimata dal Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, non superiore a 40 anni, mentre la densità è stata valutata in 400/500 piante per ettaro.

Infatti, alcuni lotti di terreno, tra cui quello in esame, sono stati oggetto di lavori di sistemazioni idraulico-forestale dal 1 gennaio 2001 dall'Ente Foreste della Sardegna(L.R. 24/1999), cui è subentrata l'Agenzia Forestas(L.R. n° 8/2016).

Successivamente visto il collaudo dei lavori, del Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Sassari ai sensi dell'art. 50 e 53 del R.D.L. 1126/26, ed il relativo Piano di Coltura e Conservazione, e Preso Atto che l'articolo 17 della L.R. n° 8/2016, prevedeva che L'Agenzia Fo.Re.Stas , redigesse l'elenco dei terreni sottoposti ad occupazione temporanea, ed assegnava alla stessa la competenza alla restituzione di detti terreni, a seguito della deliberazione n° 24 del 17 aprile 2019, "intitolata" *Procedura e forma della restituzione terreni ai sensi del RDL 3267/1923*;

Veniva restituito - il terreno di cui trattasi al Sig. ***** *****; in qualità di amministratore unico della ditta ***** *****.

Come già enunciato, il lotto in esame si sviluppa nell'ambito collinare di Monte La Giorba, limitrofo a località Arenosu, e nei pressi dell'aeroporto di Alghero Fertilia; l'accesso è garantito da servitù di passaggio.

Di seguito, si allegano delle immagini esplicative del bene oggetto di pignoramento immobiliare:

⁴ Macchia mediterranea quale lentischio, filirea, alaterno, olivastro, palma nana.



FOTO 6

Strda Vic.
Arenosu



FOTO 7

Innesto con
Servitù
Passaggio

◀ Cannello



FOTO 8

◀ Pineta



FOTO 9

◀ Rada
Alghero



FOTO 10



FOTO 11

◀ sommità
collina



FOTO 12

Sommità:
Banco
roccioso



FOTO 13

◀ Pista
aeroporto

◀ Pineta
in esame



FOTO 14

◀ Ripetitore



FOTO 15

◀ Forestale



FOTO 16

◀ Torretta
Forestale
Sommità
collina



FOTO 17

◀ vista

◀ Ambito
Pineta



FOTO 18

◀ Ripetitore



FOTO 19

◀ Forestale

◀ Ambito
Pineta

QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.

Il sito, la conformazione del lotto, la destinazione d'uso, non consentono la suddivisione in due o più lotti, che possa agevolare la vendita all'asta pubblica.

QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO N.16 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO

In fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile è libero.

QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATTO LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

QUESITO N.18 I VINCOLI

Come evidenziato al punto "10" della presente, il sito dell'immobile è ricompreso nella zona classificata in ZONA H:

SOTTOZONA H3 e minima parte in ZONA E: AREE AGRICOLE - SOTTOZONA E1: APPODERATA, soggetto alle seguenti prescrizioni di zona e alle ulteriori norme di settore:

*Art. 40 Sottozona H3: Salvaguardia Assoluta ed Ecologica

La zona è soggetta a vincolo protettivo ambientale di rispetto assoluto con i seguenti indici: 0,001 mc/mq ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 1.8.1977, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6.8.1967, n.765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

In essa è vietata ogni modificazione dello stato dei luoghi ed in particolare qualunque tipo di costruzione, anche a titolo precario, per particolari esigenze di una valorizzazione a scopi culturali naturalistici potranno essere studiati piani particolareggiati che consentono:

a) la realizzazione di strade e parcheggi, a condizione però che i manufatti siano organicamente inseriti

nell'ambiente naturale preesistente;

b) punti di ristoro

In minima parte, non calcolata e definita, il lotto è ricompreso nella sottozona E: AREE AGRICOLE - SOTTOZONA E1: APPODERATA, soggetto alle seguenti prescrizioni di zona e alle ulteriori norme di settore, meglio evidenziate nel C.D.U. precedentemente allegato.

QUESITO N.19 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore è stato adoperato il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

➤ **5.000,00 €** a ettaro - ossia 0,50 euro/mq

Il valore commerciale del bene pignorato, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, destinazione d'uso, consistenza, regolarità geometrica della forma, materializzazione dei confini, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il valore unitario sopra citato, determinerà il più probabile valore di mercato del compendio in procedura: esso è stato altresì confrontato con il valore di acquisto dell'anno 2008, e viste le migliorie effettuate negli anni intercorsi, si ritiene congruo il valore determinato.

La superficie convenzionale dell'immobile è: mq 480.888,00

Valore Immobile $V=480.888,00 \times 0,50=240.444,00$ euro

Valore Immobile(cifra tonda) = = **240.444,00 euro**

Il valore complessivo, del lotto di vendita risulta essere:

Lotto Unico

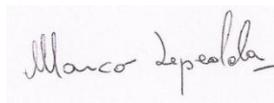
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto Unico
Rif. 1 – Terreno boschivo, ad uso pineta in Alghero	480.0888,00 mq	0,50 €/mq	€ 240.444,00	100,00%	€ 240.444,00
Totale lotto (cifra tonda):					€ 240.444,00

Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile è stimato in euro **240.444,00**, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero del bene, di proprietà di ***** ***** pari a € **240.444,00****

(diconsi duecento quaranta mila quattrocento quarantaquattro/00)

Sassari lì 30/01/2024

Il c.t.u.



.....
geom. Marco Lepedda