
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2004 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	8
Precisioni.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	8
Patti	8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9



Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	13
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2004 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19



INCARICO

All'udienza del 23/01/2020, il sottoscritto Ing. Pinna Alessio, con studio in Via Nino Campus, 2 - 07100 - Sassari (SS), email alessio.ing.pinna@gmail.com, Tel. 0796 141429, Fax 0796 141429, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato in agro posto alla periferia nord del paese aventi caratteristiche edili di semplice costruzione di tipo rurale, con accesso diretto dalla Via Andrea Lussu traversa di Corso Umberto I. Il fabbricato è costituito da 5 camere e accessori, insiste su un terreno agricolo ed è allo stato dei luoghi disabitato e in stato di abbandono.

Non sono presenti nella zona particolari servizi se non quelli strettamente necessari alla vita di paese.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

La piccola area adibita a pascolo, si estende per circa 2500 mq su cui insiste il fabbricato rurale. L'immobile è situato nella periferia nord del paese con accesso da Via Andrea Lussu traversa di Corso Umberto I. Il terreno come il fabbricato risulta disabitato e in stato di abbandono, oggetto negli anni di più frazionamenti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED] ignoramento
[REDACTED] an
[REDACTED] n
[REDACTED] n

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED] n
[REDACTED] n
[REDACTED] n
[REDACTED] n

CONFINI



BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

L'area confina a nord con il mappale 47 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] A sud con il mappale 176 di proprietà [REDACTED], e a est con il mappale 75 di [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

L'area confina a nord con il mappale 47 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] porzione maggioritaria del frazionamento che ha dato origine ai mappali 100 e 101. A sud con il mappale 176 di proprietà [REDACTED] est con il mappale 75 di proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,70 mq	175,30 mq	1,00	175,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				175,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pascolo	2556,00 mq	2556,00 mq	1,00	2556,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2556,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2556,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1990 al 08/08/2020	1 1 1	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 101 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 56.810,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988 al 23/07/2014	3	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 47 Qualità Pascolo Cl.2
Dal 23/05/1991 al 26/08/2002		Catasto Terreni Fg. 8, Part. 100 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2730 Reddito dominicale € 423,00 Reddito agrario € 493,00
Dal 26/08/2002 al 08/08/2020		Catasto Terreni Fg. 8, Part. 100 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2431 Reddito dominicale € 377,00 Reddito agrario € 439,00

Il terreno oggetto di pignoramento (f.8 m.100), deriva dal frazionamento del terreno f.8 m.47 n. 114387 del 1987. di superficie 29.251 mq. Ulteriore frazionamento (n. 903105.1/1989 del 03.04.1989) il terreno mappale 100 viene ulteriormente ridotto creando il mappale 101 di 174 mq. Nel 1989 a seguito di una pratica catastale, viene riconosciuto rurale il fabbricato mappale 171, riducendo ulteriormente la superficie fino a diventare 2.431 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	101			A3	U	10 vani	149 mq	568,1 €	t	si

Corrispondenza catastale



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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

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	
8	100			U	Pascolo	2	00 25 56 mq	3,96 €	4,62 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentale di cui all'art. 567 comma 2 cpc

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentale di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

L'immobile risulta ad oggi disabitato e in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

L'immobile risulta ad oggi incolto e in stato di abbandono

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU



Lo stato conservativo dell'immobile è decisamente precario scadente e malsano. Lo stato dei luoghi si presenta sporco, colmo di rifiuti di ogni genere sia internamente che esternamente all'immobile, privo dei servizi minimi funzionanti. Sono inoltre presenti sfogliature nei muri con porzioni mancanti di intonaco, lesioni trasversali nelle pareti portanti. il solaio del locale n. 6 risulta sfondellato con ampie porzioni di intonaco ceduto e altre in fase di cedimento. Una porzione delle pignatte a vista presenta i ferri di armatura ossidati. La copertura a tegole è da sistemare. L'immobile è mancante di alcune finestre a altre risultano in precarie condizioni, come anche le persiane esterne. Le porte interne sono quelle originali dell'epoca ma non si presentano in buone condizioni. Il portoncino di ingresso risulta divelto e l'immobile è aperto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Il terreno risulta allo stato dei luoghi incolto e in stato di abbandono. Si evidenzia la presenza di una recinzione attorno al fabbricato per fini legati alla sicurezza

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

L'immobile pignorato risulta essere della tipologia a villetta e pertanto non soggetta a parti comuni ad altre proprietà

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Non si evidenziano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

Non si rilevano servitù gravanti sulla proprietà

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Non si evidenziano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

l'immobile è della tipologia a villetta edificata su un unico livello costituita da due corpi di fabbrica fusi insieme, uno a doppia falda e uno a falda singola. Consta di cinque ambienti più l'ingresso, bagno e antibagno. La tipologia costruttiva è invece a muratura portante costituita in blocchetti di tufo o pietra del posto intonacata a calce internamente ed esternamente. le tramezzature sono in laterizio e il tetto è del tipo a doppia falda con orizzontamento laterocementizio e tegole in coppi. Gli infissi sono in legno monovetro con persiane in alluminio.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Trattasi di terreno agricolo situato in agro, adibito a pascolo categoria 2, attualmente incolto e privo di piante produttive.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU**

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1990		Atto notarile - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/1990	13395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/1990	8625	5929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'atto di pignoramento immobiliare risale al 22/06/2004 pertanto la continuità delle trascrizioni è stata verificata fino almeno al 1984.

Non sono presenti in atti, a seguito anche di ricerca presso gli archivi del comune di Martis, documenti che attestano la costruzione. Tuttavia si evidenzia che, a seguito di verifica cartografica delle carte storiche presenti sul sito "Sardegna Mappe" della Regione Sardegna, si è ravvisata la presenza dell'immobile oggetto di pignoramento all'anno 1968. Tale datazione porta a pensare che con ogni probabilità, l'immobile è stato edificato prima della riforma del 1° settembre del 1967 in zona agro esterna al centro abitato.

Infine, è presente in atti la nota di trascrizione dell'atto di vendita del terreno su cui è stato edificato il fabbricato rurale, a rogito [redacted] notaio, datato al 25/07/1938 con nota a favore di [redacted] [redacted] 815, registro ord. 628/3396 RP 605

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1938	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/1990	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	25/07/1990	13395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	18/07/1990	8625	5929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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.

Il terreno, come evidenziato anche nella visura storica per immobile, è attualmente identificato al F.8 M.101; deriva da un precedente frazionamento di uno stazzo identificato al F.8 M.47 già alla partita n. 42 delle dimensioni di 29.251 mq

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **atto giudiziario** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 19/04/2002
Reg. gen. 5016 - Reg. part. 710
Importo: € 28.406,00

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto notarile - costituzione vincolo**
Trascritto a Sassari il 29/05/1990
Reg. gen. 6132 - Reg. part. 4153
- **Atto notarile - Compravendita**
Trascritto a Sassari il 25/07/1990
Reg. gen. 8625 - Reg. part. 5929
- **atto giudiziario - atto esecutivo verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 20/07/2004
Reg. gen. 13298 - Reg. part. 9841
Quota: 1/1

[REDACTED]



Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca volontaria**

Iscritto a Sassari il 29/05/1990

Reg. gen. 6131 - Reg. part. 952

[REDACTED] Fondi [REDACTED] na
[REDACTED]

[REDACTED]
n
di [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Le formalità seguono quanto detto per il fabbricato rurale

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

L'immobile pignorato appartiene alla zona agricola E, ossia quelle riservate all'agricoltura e pastorizia, della zootecnia, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, e sottozona 2, cioè tutti quei terreni che per le loro caratteristiche si ritengono suscettibili di immediato sfruttamento produttivo, sia per quanto riguarda l'uso agricolo sia per quanto riguarda l'uso zootecnico intensivo.

Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica per i dettagli sui fabbricati ammessi alla sottozona E2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico, ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica che identifica il terreno oggetto di pignoramento come zona agricola categoria E2.

Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica per i dettagli sui fabbricati ammessi alla sottozona E2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Non sono presenti in atti, a seguito anche di ricerca presso gli archivi del comune di Martis, documenti che attestano la costruzione del fabbricato rurale. Tuttavia si evidenzia che, a seguito di verifica cartografica delle carte storiche presenti sul sito "Sardegna Mappe" della Regione Sardegna, si è ravvisata la presenza dell'immobile oggetto di pignoramento all'anno 1968. Tale datazione porta a pensare che con ogni probabilità l'immobile è stato edificato prima della riforma del settembre del 1967 in zona agro esterna al centro abitato.

Infine a seguito di indagine presso il Comune di Martis è emersa una pratica edilizia presentata a margine del bando POR 2000-2006 fondo Feoga progetti locali "Promozione dell'adeguamento dello sviluppo delle zone rurali con autorizzazione n°2/2007 del 10/05/2007, che rende di fatto regolare l'immobile da un punto di vista urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nel terreno mappale 100, oltre all'immobile descritto oggetto di pignoramento è presente un secondo immobile adiacente al primo delle dimensioni pari a 125 mq. il fabbricato rurale non è oggetto di pignoramento e di conseguenza verrà escluso come cespite da stimare.

Si sottolinea altresì che l'atto di pignoramento immobiliare è antecedente alla pratica edilizia presentata per il risanamento conservativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Segue quanto detto per il fabbricato rurale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MARTIS (SS) - VIA EMILIO LUSSU



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARTIS (SS) - VIA LUSSU

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si rappresenta infine che, la metodologia utilizzata per la valutazione che ha concorso all'ottenimento del valore di stima, tiene conto dello studio congiunto di entrambi gli immobili, fabbricato rurale e terreno, che se valutati separatamente non potrebbero ottenere uguale risultato.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu
L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato in agro posto alla periferia nord del paese aventi caratteristiche edili di semplice costruzione di tipo rurale, con accesso diretto dalla Via Andrea Lussu traversa di Corso Umberto I. Il fabbricato è costituito da 5 camere e accessori, insiste su un terreno agricolo ed è allo stato dei luoghi disabitato e in stato di abbandono. Non sono presenti nella zona particolari servizi se non quelli strettamente necessari alla vita di paese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 101, Categoria A3, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.355,00
Si è scelto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto il mercato immobiliare della zona, se pur non vivace come quello di città come Sassari, sono presenti un certo numero di compravendite tali da collocare i beni immobili di Martis fuori da un mercato di nicchia. I dati di riferimento sono stati estrapolati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che collocano immobili simili in condizioni "normali", in un intervallo di valori compresi tra i 500 e i 600 €/mq. Tale intervallo di valori è attribuito a immobili di tipo



economico (A3) con caratteristiche di tipo "normale" ossia con caratteristiche tali da poter essere comunque abitate senza pregiudizio per la salute, la salubrità o sicurezza dell'abitazione.

Pertanto è parere dello scrivente che, nonostante i valori di riferimento considerati siano di tipo economico, valutato che l'immobile pignorato non appartiene alla categoria A/3 ma di fatto a quella rurale di categoria A/6, tenuto conto delle precarie condizioni generali che ne pregiudicano la stabilità (lo stabile è recintato per ragioni legate alla sicurezza a causa di cedimenti strutturali e fratture delle pareti), partendo dal valore minimo di 500 €/mq, si sceglie di decurtare il valore del 30% pari a 350 €/mq, giustificato dal fatto che lo stesso ha necessità oltre che essere ristrutturato internamente in termini di riqualificazione di impianti civili minimi, anche di una verifica statica dei muri e dei solai con idonei approntamenti.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu**

La piccola area adibita a pascolo, si estende per circa 2500 mq su cui insiste il fabbricato rurale. L'immobile è situato nella periferia nord del paese con accesso da Via Andrea Lussu traversa di Corso Umberto I. Il terreno come il fabbricato risulta disabitato e in stato di abbandono, oggetto negli anni di più frazionamenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 100, Zc. U, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 5.112,00

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione immobiliare del terreno agricolo è quello della stima sintetica per comparazione di zone simili. Tenuto conto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non presenta valutazioni in agro nel comune interessato, tenuto conto che il terreno risulta allo stato dei luoghi incolto e improduttivo (pertanto altri metodi di stima risulterebbero fuorvianti), lo scrivente ha provveduto alla ricerca del più probabile valore di mercato allargando il raggio di azione all'intera provincia di Sassari. Dall'indagine esperita, (le informazioni sono state ricercate in via alternativa attraverso le agenzie immobiliari della zona e alcune notizie di proprietari di fondi limitrofi mediando i risultati ottenuti), è emerso che terreni agricoli con caratteristiche normali di tipo produttivi hanno un valore compreso tra i 1 €/mq e i 3 €/mq. Tenuto conto della buona accessibilità del terreno e della discreta orografia del terreno, tenuto conto che il mercato immobiliare dei terreni agricoli è poco attivo, considerato che tale terreno di piccole dimensioni è legato al fabbricato e pertanto difficilmente vendibile separatamente, è parere dello scrivente attribuire il valore pari alla media dei valori ricercati ossia 2 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Martis (SS) - Via Emilio Lussu	175,30 mq	350,00 €/mq	€ 61.355,00	100,00%	€ 61.355,00
Bene N° 2 - Terreno Martis (SS) - Via Lussu	2556,00 mq	2,00 €/mq	€ 5.112,00	100,00%	€ 5.112,00
Valore di stima:					€ 66.467,00



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 21/08/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Allegato fotografico
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Rilievi eseguiti
- ✓ Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ Estratti di mappa - Stralcio PUC
- ✓ Tavola del progetto - Progetto di restauro conservativo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Martis (SS) - Via Emilio Lussu
L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato in agro posto alla periferia nord del paese aventi caratteristiche edili di semplice costruzione di tipo rurale, con accesso diretto dalla Via Andrea Lussu traversa di Corso Umberto I. Il fabbricato è costituito da 5 camere e accessori, insiste su un terreno agricolo ed è allo stato dei luoghi disabitato e in stato di abbandono. Non sono presenti nella zona particolari servizi se non quelli strettamente necessari alla vita di paese.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 101, Categoria A3, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato appartiene alla zona agricola E, ossia quelle riservate all'agricoltura e pastorizia, della zootecnia, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, e sottozona 2, cioè tutti quei terreni che per le loro caratteristiche si ritengono suscettibili di immediato sfruttamento produttivo, sia per quanto riguarda l'uso agricolo sia per quanto riguarda l'uso zootecnico intensivo. Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica per i dettagli sui fabbricati ammessi alla sottozona E2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Martis (SS) - Via Lussu
La piccola area adibita a pascolo, si estende per circa 2500 mq su cui insiste il fabbricato rurale. L'immobile è situato nella periferia nord del paese con accesso da Via Andrea Lussu traversa di Corso Umberto I. Il terreno come il fabbricato risulta disabitato e in stato di abbandono, oggetto negli anni di più frazionamenti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 100, Zc. U, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico, ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica che identifica il terreno oggetto di pignoramento come zona agricola categoria E2. Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica per i dettagli sui fabbricati ammessi alla sottozona E2.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2004 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Martis (SS) - Via Emilio Lussu		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 101, Categoria A3, Graffato si	Superficie	175,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è decisamente precario scadente e malsano. Lo stato dei luoghi si presenta sporco, colmo di rifiuti di ogni genere sia internamente che esternamente all'immobile, privo dei servizi minimi funzionanti. Sono inoltre presenti sfogliature nei muri con porzioni mancanti di intonaco, lesioni trasversali nelle pareti portanti. il solaio del locale n. 6 risulta sfondellato con ampie porzioni di intonaco ceduto e altre in fase di cedimento. Una porzione delle pignatte a vista presenta i ferri di armatura ossidati. La copertura a tegole è da sistemare. L'immobile è mancante di alcune finestre a altre risultano in precarie condizioni, come anche le persiane esterne. Le porte interne sono quelle originali dell'epoca ma non si presentano in buone condizioni. Il portoncino di ingresso risulta divelto e l'immobile è aperto.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato in agro posto alla periferia nord del paese aventi caratteristiche edili di semplice costruzione di tipo rurale, con accesso diretto dalla Via Andrea Lussu traversa di Corso Umberto I. Il fabbricato è costituito da 5 camere e accessori, insiste su un terreno agricolo ed è allo stato dei luoghi disabitato e in stato di abbandono. Non sono presenti nella zona particolari servizi se non quelli strettamente necessari alla vita di paese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Martis (SS) - Via Lussu		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 100, Zc. U, Qualità Pascolo	Superficie	2556,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta allo stato dei luoghi incolto e in stato di abbandono. Si evidenzia la presenza di una recinzione attorno al fabbricato per fini legati alla sicurezza		
Descrizione:	La piccola area adibita a pascolo, si estende per circa 2500 mq su cui insiste il fabbricato rurale. L'immobile è situato nella periferia nord del paese con accesso da Via Andrea Lussu traversa di Corso Umberto I. Il terreno come il fabbricato risulta disabitato e in stato di abbandono, oggetto negli anni di più frazionamenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



