

TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dottore Agronomo Giovanni Battista Lupino nell'Esecuzione Immobiliare 181/2015 del R.G.E.

promossa da

Agenzia delle Dogane e Monopoli

Codice fiscale: 97210890584

Sassari

contro

Codice fiscale: -----



INCARICO

All'udienza del 14/06/2021 il sottoscritto Dottore Agronomo Giovanni Battista Lupino, con studio in Via C. Fermi, 50/a - 07100 - Sassari (SS), email g.lupino@alice.it, PEC g.lupino@epap.conafpec.it, Tel. 079 276 950, Fax 079 276 950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 350
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 406
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 279
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 37
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 281
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 288
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Muros (SS) - Via Giuseppe Garibaldi - Agro - Fg. 11/P.IIa 69
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 327
- **Bene N° 9** - Fabbricato ubicato a Sassari (SS) - S.V. Saccheddu 7/E - Fg. 83/P.IIa 328
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 471
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 464

FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenendo conto dello stato attuale dei luoghi e del loro potenziale utilizzo si è ritenuto conveniente formare sette lotti così costituiti:

- Lotto 1: composto dai beni nn. 1 e 2
- Lotto 2: composto dal bene n. 3
- Lotto 3: composto dai beni nn. 4, 5 e 6
- Lotto 4: composto dal bene n. 7
- Lotto 5: composto dai beni nn. 8 e 9
- Lotto 6: composto dal bene n. 10
- Lotto 7 composto dal bene n. 11

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 350
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 406

DESCRIZIONE

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Terreno di complessivi 3.37.22 ettari catastali, ubicato in agro di Sassari, loc. "Saccheddu", a ridosso dell'omonima frazione, identificato in catasto nel foglio 83, Sez. B - Nurra, particelle 406 e 350. Al fondo si accede direttamente dalla S.P. 18 "Sassari - Argentiera" tramite un ingresso chiuso da un cancello che si affaccia su uno spiazzo di servizio per una fermata di autobus di linea. Il fondo si trova ad un'altitudine di circa 65 m s.l.m. e presenta una giacitura sub pianeggiante. È variamente delimitato da siepi, reti metalliche e muri a secco lungo i lati nord, sud e ovest, mentre il lato est è in parte delimitato da muri a secco e siepi e in parte è aperto, ossia privo di recinzioni e in continuità con il terreno confinante di soggetti terzi estranei alla procedura. In aderenza al muro a secco di confine nord-ovest con un terreno edificato di altra proprietà è presente un fabbricato fatiscente con copertura in lastre di eternit, mentre più all'interno sono presenti un pozzo e una porcilaia anch'essa fatiscente con copertura in eternit. I due fabbricati e il pozzo risultano sforniti di titoli autorizzativi e non risultano sanabili, oltre che anche antieconomici da recuperare con una ipotetica ristrutturazione. Non si hanno informazioni sulla profondità, la portata e le condizioni di funzionamento del pozzo, che in ogni caso non risulterebbe sanabile per attività produttive.

La frazione di "Saccheddu" si trova nella regione storico geografica della Nurra, a circa 13 km da Sassari; si caratterizza per l'esistenza di insediamenti abitativi sparsi di tipo prevalentemente monofamiliare in un territorio ad uso agricolo estensivo. È servita da linee di trasporto pubblico. Una fermata di autobus è ubicata di fronte al cancello di ingresso a questo fondo.

La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.

Il sopralluogo è stato effettuato nei giorni 27/07/2022 e 16/12/2022 con la collaborazione dell'IVG. Non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso. Si allegano il verbale di sopralluogo (All. 6) e le fotografie rappresentative del fondo (All. 1).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è apparsa formalmente completa. Il creditore procedente ha prodotto un Certificato ipotecario speciale (n. SS 111982 del 14/09/2015) e la visura storica degli immobili.

Tale documentazione ipocatastale, tuttavia, non ha consentito una chiara ricostruzione della provenienza ventennale dell'immobile e della continuità delle trascrizioni. Perciò, a tal fine, la suddetta documentazione ex art. 567 è stata integrata dal sottoscritto con i seguenti ulteriori documenti: ispezione ipotecaria aggiornata di ----- (esecutata), ispezione ipotecaria aggiornata di ----- (dante causa dell'esecutata), nota di trascrizione di una sentenza del Tribunale di Sassari del 1989, visura catastale aggiornata. I nuovi documenti sono allegati alla presente perizia come allegato 2 (documentazione ipocatastale).

PRECISAZIONI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e dalle ispezioni ipotecarie aggiunte dal sottoscritto.

I dati catastali attuali dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I beni oggetto dell'esecuzione, risultano appartenere alla seguente esecutata:

- ----- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: -----

Sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: -----

CONFINI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Confine Nord: particella 349 stessa proprietà e particella 351 di altra proprietà; confine est: particelle 153, 114, 116 e 118 di altra proprietà; confine sud: strada vicinale "Saccheddu"; confine ovest: particelle 407, 337, 275, 501 e 49 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	33.678,00mq	33.678,00mq	1,00	33.678,00 mq
Terreno agricolo	44,00mq	44,00mq	1,00	44,00 mq
Totale superficie convenzionale:				33.722,00 mq

Si precisa che la superficie dei terreni è stata ripresa dalle visure catastali ed è quindi una superficie nominale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Per risalire ai titoli di provenienza delle attuali particelle pignorate risulta utile rilevare che:

- la particella 406 del foglio 83 di 3.36.78 ettari catastali risulta derivata dalla particella 348 del foglio 83 di 4.36.78 ettari catastali in seguito al frazionamento di quest'ultima del 16/2/2007 n. 37226.1/2007 in atti del Catasto dal 16/2/2007 (protocollo SS0037226).
La particella 348 era a sua volta derivata dalla particella 35 di 4.38.20 ettari catastali in seguito al frazionamento n. 5379.1/2003 del 3/10/2003 in atti del Catasto dal 03/10/2003 (protocollo n. 272362).
La particella 35 di 4.38.20 ettari catastali era derivata dalla particella 35 di 4.38.80 ettari catastali, tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, in seguito al frazionamento n. 508080 in atti del Catasto dal 28/5/1991;
- la particella 350 del foglio 83 di 00.00.44 ettari catastali risulta derivata dalla particella 120 del foglio 83 di 00.00.60 in seguito al frazionamento n. 5379.1/2003 del 3/10/2003 in atti del Catasto dal 03/10/2003 (protocollo n. 272362); la particella 120 particella del foglio 83 di 00.00.60 risulta derivata dalla particella 35 di 4.38.80, tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, in seguito al frazionamento n. 508080 in atti del Catasto dal 28/5/1991.

DATI CATASTALI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

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
83	406	-		-	Seminativo	1	03.36.78	104,36 €	69,57 €	-
83	350	-	-	-	Pascolo	2	00.00.44	0,05	0,05	-

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la figura illustrata nella mappa catastale.

In particolare, non c'è identità geometrica tra il terreno e la sua raffigurazione catastale poiché le particelle 350 e 406 non sono materialmente delimitate in una parte del confine est che pertanto non risulta fisicamente visibile. Nella stima si terrà conto di questa situazione considerando i costi tecnici per l'individuazione del confine non delimitato e la sua chiusura con recinzioni metalliche.

Nel terreno di cui alla particella 406 sono inoltre presenti due fabbricati fatiscenti che non sono accatastati. Poiché entrambi risultano abusivi, non sanabili e passibili di ordini di demolizione non si reputa necessario effettuare l'accatastamento.

L'intestatario catastale corrisponde al nominativo riportato negli atti della Conservatoria.

PATTI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dalla certificazione ipotecaria speciale versata in atti non si rileva l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I terreni, benché non coltivati, sono apparsi in sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Non risultano parti comuni ad eccezione delle recinzioni di confine con i terreni di terzi estranei alla procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Si rileva l'esistenza di servitù apparenti di elettrodotto. Non si rilevano fra gli atti di causa documenti che indichino l'istituzione della predetta servitù. Dall'esame dell'inventario delle terre civiche pubblicato nel sito della Regione Sardegna e aggiornato al 10/05/2013 non risultano usi civici su questi immobili. Dagli atti di causa non si rilevano censi e livelli. Risulta esistente una servitù di acquedotto sulla particella 35 del foglio 83 da cui sono state originate le particelle 406 e 350 che compongono questo lotto (Trascritta a Sassari il 23/11/1994 Reg. Gen. 12999 – Reg. Part. 887 – Atto di costituzione del 9/9/1994). Tale servitù, quindi, potrebbe interessare parte di questi terreni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Si tratta di un terreno sub pianeggiante, che risulta poco profondo, a tessitura franco argillosa e apparentemente di modesta fertilità, destinato abitualmente a prati da sfalcio e al pascolo e, quindi, ad un uso foraggero-zootecnico. Si trova a circa 65 m s.l.m., con esposizione piena, su paesaggio tipico dei comprensori di pianura della "Piana della Nurra". La classe di capacità d'uso risulta compresa tra la III e IV.

Nel terreno sono presenti un pozzo e due fabbricati in disuso e in evidente stato di abbandono da molto tempo. Del pozzo non si hanno informazioni sul funzionamento, sulla profondità e sulla portata, ma alla vista è apparso anch'esso in disuso e dismesso da diversi anni.

Uno dei due fabbricati sembra essere stato utilizzato come magazzino o stalla. È addossato al muro di confine di un terreno edificato di altra proprietà estranea alla procedura, distante pochi metri dai muri perimetrali di una casa di civile abitazione. Ha una forma rettangolare, superficie lorda di circa 46 mq (3,90 m x 11,85) e tetto a una falda con altezze di 2,55 m alla gronda e di 2,80 m al colmo. Si trova al rustico, cioè privo di infissi e di rifiniture, e la struttura portante in muratura appare lesionata e fortemente degradata, tanto da far apparire fatiscente l'intero manufatto. La copertura è realizzata in lastre di eternit poggiate su travi di legno.

L'altro fabbricato sembra essere stato utilizzato come una porcilaia bassa a due posti. Ha una forma rettangolare, superficie coperta di circa 21 mq (7,50 m x 2,80 m), altezza di 1,20 m alla gronda e di 1,35 m al colmo, recinto scoperto di circa 27 mq (7,55 m x 3,55 m) delimitato da un muretto in blocchi di cls alto circa 1 m. È sprovvisto di rifiniture ed è coperto con lastre di eternit poggiate su assi di legno. Anche questo manufatto è apparso molto degradato.

Al di là delle irregolarità edilizio-urbanistiche, che non sarebbero sanabili come si riferirà più in avanti, si tratta di fabbricati per i quali si ritiene anche antieconomico un recupero mediante una ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Al sopralluogo il terreno è stato trovato senza occupanti e senza segni evidenti di recenti coltivazioni. Apparentemente anche questo è sembrato oggetto di sfalci.

È stata quindi effettuata una verifica dello stato di occupazione mediante un'istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (PEC del 31/01/2023 - prot. del ricevente n. 10559 del 02/02/2023). Non si è ricevuta alcuna risposta scritta. Si è ricevuta soltanto una risposta verbale (per telefono) dalla Conservatoria dei registri immobiliari, che ha escluso l'esistenza di contratti di affitto pubblici ultranovennali. Nessuna risposta, neanche verbale per telefono, è stata fornita dall'Ufficio territoriale che riceve le registrazioni di altri tipi contratti di affitto o di uso.

È stato allora presentata un'analogha istanza all'ARGEA – Servizio Territoriale del Sassarese (PEC - protocollo n. 13544 del 24/02/2023), che ha potuto fornire soltanto informazioni relative ai terreni inclusi in schede di validazione di aziende agricole attive.

Da quest'ultimo accesso agli atti non è emersa l'esistenza di contratti di affitto o di comodato. Il terreno, tuttavia risulta in continuità con il precedente Bene n. 1 da cui non è in alcun modo distinguibile; perciò non è da escludere che sia occupato senza titolo dal suddetto sig. ----- . Allo stato attuale delle conoscenze il terreno, ai fini estimativi, sarà valutato come se fosse in stato libero.

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Al sopralluogo il terreno è stato trovato senza occupanti e senza segni evidenti di recenti coltivazioni. Apparentemente è comunque sembrato oggetto di sfalci.

È stata quindi effettuata una verifica dello stato di occupazione mediante un'istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (PEC del 31/01/2023 - prot. del ricevente n. 10559 del 02/02/2023). Non si è ricevuta alcuna risposta scritta. Si è ricevuta soltanto una risposta verbale (per telefono) dalla Conservatoria dei registri immobiliari, che ha escluso l'esistenza di contratti di affitto

pubblici ultranovennali. Nessuna risposta, neanche verbale per telefono, è stata fornita dall'Ufficio territoriale che riceve le registrazioni di altri tipi contratti di affitto o di uso.

È stato allora presentata un'analogha istanza all'ARGEA - Servizio Territoriale del Sassarese (PEC - protocollo n. 13544 del 24/02/2023), che ha potuto fornire soltanto informazioni relative ai terreni inclusi in schede di validazione di aziende agricole attive.

Da quest'ultimo accesso agli atti è emersa l'esistenza di un contratto di comodato verbale gratuito della durata di dieci anni con decorrenza dal 01/01/2022 al 31/12/2022 e l'inserimento di questo terreno nel fascicolo aziendale di tale -----, C.F. -----, P. IVA -----, comodatario. Il comodante risulta essere il sig. -----, C.F. -----, che nel contratto di comodato risulta essersi qualificato come proprietario del terreno. Nel contratto è dichiarato che lo stesso è esente da registrazione ai sensi della Risoluzione n. 14/E del 06/02/2001 del Ministero delle Finanze.

Si allega il contratto di comodato fornito dal Centro di Assistenza Agricola CIA SASSARI 001 - Via Carlo Felice n. 50/B - 07100 Sassari previa autorizzazione rilasciata da ARGEA il 03/03/2023.

Il suddetto contratto di comodato è successivo al pignoramento, per cui non risulta opponibile alla procedura. Pertanto, pur occupato, dal punto di vista della stima il terreno sarà valutato come se fosse in stato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, sono risultate le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE - TESTAMENTO			
		Luigi Maniga notaio in Sassari	24/02/1993	99737	
		Trascrizione			
		Presso Sassari	Data 02/03/1993	Reg. gen. 2696	Reg. part. 1797
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Ufficio del Registro	12/05/2003	70/1039	
		Trascrizione			
		Presso Sassari	Data 26/01/2005	Reg. gen. 1956	Reg. part. 1444
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA			
		Ufficio del Registro	15/09/2010	1420/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso Sassari	Data 30/09/2010	Reg. gen. 16884	Reg. part. 10220

L'esecutata ha ereditato il terreno per successione testamentaria di -----.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto risulta accettazione dell'eredità contro ----- trascritta a Sassari il 5 giugno 2007 ai nn. 10040/6490, pubblico ufficiale Cosimo Carrieri, repertorio 43354/17450 del 31 maggio 2007.

Pertanto,

- appare sussistere la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, e dalla visura ipotecaria aggiornata richiesta dal sottoscritto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Sassari il 03/04/2012 - Reg. gen. 4666 - Reg. part. 3594

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

Con annotazione del 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867 - Ordinanza n. 111/2012 del

09/05/2012 di conferma del sequestro conservativo immobiliare e con annotazione del

12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998 - sentenza condanna esecutiva

Conferma sequestro conservativo immobiliare

Trascritto a Sassari il 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Sassari il 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 11/09/2015 Reg. gen. 10313 - Reg. part. 8145

Quota: 1/1 - A favore di Agenzia Dogane e Monopoli - Ufficio dei Monopoli per la Sardegna -

Sezione operativa territoriale di Sassari

NORMATIVA URBANISTICA

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente.

La superficie ricade in parte in zona S3, in parte in zona E3.a, in parte in zona E2.b e in parte in zona E2.c.

Zona S3: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; comprendono le tipologie dei nuclei elementari di verde, degli spazi per il gioco dei bambini, degli spazi attrezzati per il gioco e lo sport, dei parchi di quartiere, nella quantità minima di mq 9,00 per abitante. Modalità di attuazione: **opera pubblica**.

E3.a: aree agricole caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti, orti famigliari, agricoltura part-time - articoli 43 e 46 NTA del PUC di Sassari)

E2.b: aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto (articoli 43 e 45 NTA del PUC di Sassari).

E2.c: aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche, non specializzate (art. 43 - 45 NTA).

Per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica comunale si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica del 16/02/2023, prot. 33956, allegato alla presente relazione.

Il terreno non risulta essere stato percorso da incendi negli ultimi dieci anni.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana: Hg0 per il 100%

Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna: Hg0/Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (PPR): Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) - 100 %.

Zone di Protezione Speciale: il terreno non risulta incluso in ZPS.

Il sito di ubicazione del terreno risulta classificato non idoneo all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Classificazione sismica: livello di pericolosità 4

Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Nel fondo, come già detto, sono presenti un pozzo e due fabbricati che, verosimilmente, erano utilizzati rispettivamente come magazzino, o stalla, e come porcilaia a due posti.

Da un accesso agli atti effettuato di persona presso l'Archivio dell'edilizia privata del Comune di Sassari il 28 dicembre 2022 (istanza inviata tramite PEC, n. prot. 262118 del 13/12/2022) è emerso che non risultano esistenti titoli edilizi che legittimino la loro realizzazione.

Da un accesso agli atti effettuato presso la Provincia di Sassari (istanza tramite PEC del 2 gennaio 2023, prot. 134 del 03/01/2023) e presso il Genio Civile di Sassari (istanza tramite PEC del 31 gennaio 2023) non sono emerse neppure autorizzazioni alle ricerche idriche.

Tutti i manufatti presenti in questo fondo, pertanto, devono considerarsi abusivi.

Sanabilità

Si premette, innanzi tutto, che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle eventuali istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base degli orientamenti espressi in passato su casi simili dagli Uffici competenti. Pertanto, tenendo conto di questo limite, sulla base delle indagini esperite si può riferire quanto di seguito.

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

Quanto alla possibilità di ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità, si riferisce quanto di seguito.

La domanda di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 richiederebbe la verifica della doppia conformità dei manufatti sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

I fabbricati non risultano conformi alla normativa vigente in quanto non rispettano le distanze minime dai confini di altre proprietà previsti dall'art. 43 delle NTA del PUC del Comune di Sassari. Il pozzo non risulta sanabile per uso funzionale alle attività produttive.

Tutti i manufatti presenti in questo fondo, pertanto, risultano passibili di ordinanza di demolizione. La stima terrà conto di questa evenienza riducendo il valore del lotto di un importo pari ai presunti costi di demolizione che l'aggiudicatario dovrà metter in conto di sostenere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA

BENE 1 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

BENE 2 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Preliminarmente è opportuno riferire che le valutazioni sono state effettuate in base ai principi teorici dell'estimo e del suo insieme di procedure logiche e metodologiche che consentono di pervenire a una oggettiva stima dei beni fondata su dati economici desumibili dal mercato.

Il giudizio di stima è stato formulato in base al criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e potenziali acquirenti senza particolari motivazioni al di fuori quelle prettamente economiche.

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante il metodo sintetico comparativo del confronto con beni simili, utilizzando quale elemento indicativo di valore la quotazione unitaria (€/ha) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione dei terreni (stima monoparametrica).

Tanto osservato, passando alle valutazioni si deve rilevare che nella fattispecie non sono state trovate informazioni di recenti atti di compravendita riguardanti compendi fondiari simili per natura, estensione e situazione urbanistica. Ci si è trovati ad operare, perciò, in una situazione caratterizzata da mancanza di elementi di confronto provenienti da compravendite.

Data questa situazione sono state compiute analisi di mercato mediante indagini presso professionisti e imprenditori agricoli e consultazioni di banche dati qualificate. Tali attività di indagine hanno consentito di raccogliere diverse informazioni sulle quotazioni e sui prezzi offerta dei terreni ubicati nelle vicinanze e nella regione storico geografica di riferimento, ovvero dati che in un mercato tradizionalmente statico, opaco e povero di notizie come quello dei fondi rustici possono considerarsi un utile e indispensabile ausilio per fornire una stima che consenta di raggiungere un sufficiente livello di aderenza alla realtà. Le informazioni raccolte trovano una sintesi oggettivamente verificabile nelle quotazioni elaborate nel 2021 dal CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria), che nella fattispecie si rivelano attendibili indicatori del mercato fondiario della Nurra. Questa Fonte riporta valori medi compresi tra i 12.000 €/ha e i 16.000,00 €/ha. Si riscontrano, inoltre, in una offerta di vendita di un terreno simile di circa 7 ettari ubicato a poche decine di metri, offerto a 10.000,00 €/ha.

Pertanto, considerate la conformazione e le caratteristiche agronomiche e urbanistiche dei fondi, l'ottima posizione e accessibilità, si stima che il valore di questo fondo possa attestarsi intorno valore minimo di 12.000,00 €/ha rilevato dal CREA per i seminativi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni nn. 1 e 2 - Terreno Sassari (SS) - Località Saccheddu	33.722,00 mq	12.000,00 €/ha (1,20 €/mq)	€ 40.466,40	100%	40.466,40
Valore di stima:					€ 40.466,40

Da questo valore, tuttavia, devono essere detratti i costi di demolizione dei fabbricati abusivi non sanabili e non convenientemente recuperabili, il costo del riconfinamento e di recinzione di parte del confine est e una percentuale sul valore di stima per tener conto di una vendita caratterizzata dall'assenza di garanzia per vizi della cosa.

Per quanto riguarda i costi di demolizione dei fabbricati abusivi si stimano a corpo 5.000,00 €.

Per quanto riguarda il costo del riconfinamento e della recinzione, da realizzarsi in contraddittorio con i proprietari dei terreni limitrofi, si stima una spesa di circa 2.500 € (1/2 del totale preventivato), ipotizzando l'uso di una rete metallica di tipo agropastorale legata a paletti in ferro.

Quanto, infine, alla riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi della cosa, nella fattispecie si ritiene congrua l'applicazione di una percentuale del 5% sul valore stimato.

Effettuando, quindi, tutte le suddette detrazioni si perviene alla seguente valutazione definitiva:

Valore terreni			€ 40.466,40
A dedurre costi demolizione opere non sanabili			€ - 5.000,00
A dedurre costi di verifiche e chiusura dei confini			€ - 2.500,00
Totale in cifra tonda			€ 32.966,40
Riduzione del valore per assenza di garanzia vizi della cosa (5%)			€ - 2.023,32
Totale al netto di tutte le detrazioni e riduzioni (arrotondato)			30.935,00 €



LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene immobile:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.IIa 279

DESCRIZIONE

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Terreno agricolo di 2.72.57 ettari catastali, ubicato in agro di Sassari, loc. "Saccheddu", a ridosso dell'omonima frazione, identificato in catasto presso il foglio 83, Sezione B - Nurra, particella 279. È adiacente alla Strada Provinciale SP 18 "Sassari-Argentiera", che ne delinea il confine per tutta la lunghezza del lato sud-est. Al terreno si accede tramite un ingresso lungo la predetta SP 18 trovato aperto, senza cancelli, e anche attraverso un altro ingresso chiuso da un cancello che sembra tuttavia servire altri fondi. Il terreno si trova ad un'altitudine di circa 65 m s.l.m. e presenta una giacitura sub pianeggiante. Nel fondo non sono presenti fabbricati. Sono visibili una servitù apparente di elettrodotto e una presunta servitù di passaggio verso un terreno di soggetti terzi estranei alla procedura o verso una linea di acquedotto pubblico.

La frazione di "Saccheddu" si trova nella regione storico geografica della Nurra, a circa 13 km da Sassari; si caratterizza per l'esistenza di insediamenti abitativi sparsi di tipo prevalentemente monofamiliare in un territorio ad uso agricolo estensivo. È servita da linee di trasporto pubblico. Una fermata di autobus è ubicata a circa 200 m di distanza da questo fondo.

La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.

Il sopralluogo è stato effettuato il 27/07/2022 con la collaborazione dell'IVG. Non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso. Si allegano il verbale di sopralluogo (Allegato 6) e le fotografie rappresentative dei luoghi (Allegato 1).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è apparsa formalmente completa. Il creditore procedente ha prodotto un Certificato ipotecario speciale (n. SS 111982 del 14/09/2015) e la visura storica dell'immobile.

Tale documentazione ipocatastale, tuttavia, non ha consentito una chiara ricostruzione della provenienza ventennale dell'immobile e della continuità delle trascrizioni. Perciò, a tal fine, la suddetta documentazione ex art. 567 è stata integrata dal sottoscritto con i seguenti ulteriori documenti: ispezione ipotecaria aggiornata di ----- (soggetto esecutato), ispezione ipotecaria aggiornata di ----- (dante causa dell'esecutato), nota di trascrizione di una sentenza del Tribunale di Sassari del 1989, visura catastale aggiornata. I nuovi documenti sono allegati alla presente perizia come allegato 2 (documentazione ipocatastale).

PRECISAZIONI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e dalle ispezioni ipotecarie aggiunte dal sottoscritto.

I dati catastali attuali dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta appartenere alla seguente esecutata:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

È posto in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

CONFINI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Confine Nord: particella 187 della stessa proprietà e particella 371 di altra proprietà; confine est: particelle 280 e 368 di altra proprietà; confine sud-est: SP 18 "Sassari-Argentiera"; confine ovest: particella 34 di altra proprietà; confine sud: particella 225 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	27.257,00 mq	27.257,00 mq	1,00	27.257,00 mq
Totale superficie convenzionale:				27.257,00 mq

Si precisa che la superficie dei terreni è stata ripresa dalle visure catastali ed è quindi una superficie nominale. Si fa presente, altresì, che la particella in oggetto è suddivisa in due porzioni in base alla diversa qualità di coltura e classe di produttività, ovvero:

- porzione AA, seminativo di prima classe, superficie 02.37.00 ha;
- porzione AB, pascolo di seconda classe, superficie 00.35.57 ha.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Per risalire ai titoli di provenienza delle attuali particelle pignorate risulta utile rilevare che:

La particella 279 del foglio 83 di 2.72.57 ettari catastali deriva dalla particella 14 del foglio 83 di 2.76.26 ettari catastali in seguito al frazionamento di quest'ultima del 12/2/1997 n. 641.1/1997 in atti del Catasto dal 12/2/1997. La predetta particella 14, in particolare, aveva originato le particelle 279 e 280.

La particella 14 del foglio 83 di 2.76.26 ettari catastali risulta derivata dalla particella 14 del foglio 83 di 2.79.93 ettari catastali in seguito al frazionamento n. 100088 in atti del Catasto dal 28/5/1991 che aveva originato anche la particella 199.

La particella 14 del foglio 83 di 2.79.93 ettari catastali risulta derivata dalla particella 14 del foglio 83 di 3.92.73 ettari catastali, tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, in seguito al frazionamento n. 817777 in atti del Catasto dal 28/5/1991.

DATI CATASTALI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

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
83	279		AA		Seminativo	1	02.37.00 mq	73,44 €	48,96 €	
83	279		AB		Pascolo	2	00.35.57 mq	3,67 €	3,67 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la figura illustrata nella mappa catastale.

In particolare, non c'è identità geometrica tra il terreno e la sua raffigurazione catastale poiché il confine reale sud ovest del fondo non segue l'andamento catastale. Potrebbero essere necessarie verifiche in contraddittorio con i confinanti per stabilire con esattezza i limiti del fondo. Di questa situazione si terrà conto applicando una riduzione percentuale del valore di stima per assenza di garanzia per vizi della cosa.

L'intestatario catastale corrisponde al nominativo riportato negli atti della Conservatoria.

PATTI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dalla certificazione ipotecaria speciale versata in atti non si rileva l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I terreni, benché non coltivati, sono apparsi in sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Non risultano parti comuni ad eccezione dei confini materiali con i terreni di terzi estranei alla procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rilevano due servitù apparenti, una di elettrodotto e l'altra di passaggio verso un terreno di altra proprietà o verso una linea di acquedotto pubblico. Non si rilevano fra gli atti di causa documenti che danno conto dell'istituzione delle due predette servitù. Dall'esame dell'inventario delle terre civiche pubblicato nel sito della Regione Sardegna e aggiornato al 10/05/2013 non risultano usi civici di questo immobile. Dalle certificazioni ipotecarie speciali prodotte dal creditore procedente non si rilevano censi e livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Si tratta di un terreno sub pianeggiante, che risulta poco profondo, a tessitura franco argillosa e apparentemente di modesta fertilità, destinato abitualmente a prati da sfalcio e al pascolo e, quindi, ad un uso foraggero-zootecnico. Si trova a circa 65 m s.l.m., con esposizione piena, su paesaggio tipico dei comprensori di pianura della "Piana della Nurra". La classe di capacità d'uso risulta compresa tra la III e IV.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Al sopralluogo il terreno è stato trovato senza occupanti e senza segni evidenti di recenti coltivazioni. Apparentemente è sembrato oggetto di sfalci.

È stata quindi effettuata una verifica dello stato di occupazione mediante un'istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (PEC del 31/01/2023 - prot. del ricevente n. 10559 del 02/02/2023). Non si è ricevuta alcuna risposta scritta. Si è ricevuta soltanto una risposta verbale (per telefono) dalla Conservatoria dei registri immobiliari, che ha escluso l'esistenza di contratti di affitto pubblici ultranovennali. Nessuna risposta, neanche verbale per telefono, è stata fornita dall'Ufficio territoriale che riceve le registrazioni di altri tipi contratti di affitto o di uso.

È stato allora presentata un'analogia istanza all'ARGEA - Servizio Territoriale del Sassarese (PEC - protocollo n. 13544 del 24/02/2023), che ha potuto fornire soltanto informazioni relative ai terreni inclusi in schede di validazione di aziende agricole attive.

Da quest'ultimo accesso agli atti è emersa l'esistenza di un contratto di comodato verbale gratuito della durata di dieci anni con decorrenza dal 01/01/2022 al 31/12/2022 e l'inserimento di questo terreno nel fascicolo aziendale di tale -----, C.F. -----, P. IVA -----, comodatario. Il comodante risulta essere il sig. -----, C.F. -----, che nel contratto di comodato risulta essersi qualificato come proprietario del terreno. Nel contratto è dichiarato che lo stesso è esente da registrazione ai sensi della Risoluzione n. 14/E del 06/02/2001 del Ministero delle Finanze.

Si allega il contratto di comodato fornito dal Centro di Assistenza Agricola CIA SASSARI 001 - Via Carlo Felice n. 50/B - 07100 Sassari previa autorizzazione rilasciata da ARGEA il 03/03/2023.

Il suddetto contratto di comodato è successivo al pignoramento, per cui non risulta opponibile alla procedura. Pertanto, pur occupato, dal punto di vista della stima il terreno sarà valutato come se fosse in stato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore precedente, aggiornato al 14/09/2015, sono risultate le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		TESTAMENTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Maniga notaio in Sassari	24/02/1993	99737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Sassari	02/03/1993	2696	1797	
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	12/05/2003	70/1039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Sassari	26/01/2005	1956	1444	
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	15/09/2010	1420/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Sassari	30/09/2010	16884	10220	

L'esecutata ha ereditato il terreno per successione testamentaria di -----.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto risulta accettazione dell'eredità contro ----- trascritta a Sassari il 5 giugno 2007 ai nn. 10040/6490, pubblico ufficiale Cosimo Carrieri, repertorio 43354/17450 del 31 maggio 2007.

Pertanto,

- appare sussistere la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente al ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore precedente, aggiornato al 14/09/2015, e dalla visura ipotecaria aggiornata richiesta dal sottoscritto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Sassari il 03/04/2012 - Reg. gen. 4666 - Reg. part. 3594
Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato
Con annotazione del 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867 - Ordinanza n. 111/2012 del 09/05/2012 di conferma del sequestro conservativo immobiliare e con annotazione del 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998 . sentenza condanna esecutiva
- **Conferma sequestro conservativo immobiliare**
Trascritto a Sassari il 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867
Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato
- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Sassari il 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998
Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 11/09/2015 Reg. gen. 10313 - Reg. part. 8145

Quota: 1/1 - A favore di Agenzia Dogane e Monopoli - Ufficio dei Monopoli per la Sardegna
- Sezione operativa territoriale di Sassari

NORMATIVA URBANISTICA



BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente.

La superficie ricade per il 100% in Zona agricola E2.b, ovvero in Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui (es. seminativi in asciutto) (Articoli 43 e 45 NTA del PUC di Sassari).

Per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica comunale si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica del 16/02/2023, prot. 33956, allegato alla presente relazione.

Il terreno non risulta essere stato percorso da incendi negli ultimi dieci anni.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana: Hg0 per il 100%

Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Piano Paesaggistico Regionale (PPR): Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) - 100 %.

Zone di Protezione Speciale: terreno non incluso in ZPS

Sito che risulta classificato non idoneo all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Classificazione sismica: livello di pericolosità 4

Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Nel fondo non sono presenti fabbricati. È presente solo un cancello con colonne in ferro zincato fissato nel terreno con gettata in calcestruzzo in fondazione di alloggiamento.

Non si hanno informazioni sul momento di apertura di questo accesso.

Da un accesso agli atti effettuato presso l'Archivio dell'edilizia privata del Comune di Sassari il giorno 28 dicembre 2022 (istanza n. prot. 262118 del 13/12/2022) non sono emerse autorizzazioni (SCIA) a nome del proprietario.

Da un accesso agli atti effettuato presso la Provincia di Sassari (istanza tramite PEC del 2 gennaio 2023, prot. 134 del 03/01/2023) non sono emerse neppure autorizzazioni all'apertura di questo ingresso sulla S.P. 18.

Il manufatto, pertanto, deve considerarsi sfornito di autorizzazioni.

Sanabilità

Si premette, innanzi tutto, che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle eventuali istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base degli orientamenti espressi in passato su casi simili dagli Uffici competenti. Pertanto, tenendo conto di questo limite, sulla base delle indagini esperite si può riferire quanto di seguito.

Il manufatto non è di grandi dimensioni e non ha opere murarie per cui dovrebbe rientrare nel regime delle autorizzazioni mediante SCIA. Pertanto, potrebbe essere sanato con una Comunicazione di mancata SCIA (L. R. n. 23/1985, art. 14, comma 2) e il pagamento di una sanzione di 500,00 €. In tal caso andrebbero sommati anche i costi dell'assistenza di un tecnico qualificato per la gestione della pratica edilizia, stimati in 1.000,0 €. È necessaria, inoltre, una preventiva autorizzazione della Provincia di Sassari che dovrà valutare le condizioni di sicurezza dell'accesso in relazione alla fluidità della circolazione. Data la discrezionalità del parere che deve essere rilasciato dall'Ente proprietario della strada il sottoscritto non può obiettivamente pronunciarsi in merito. In ogni caso, poiché il cancello si trova in prossimità di una curva e non in un rettilineo ad ampia visibilità, ovvero in una posizione che la Provincia potrebbe ritenere non

idonea, e siccome i costi di sanatoria potrebbero essere superiori ai costi di rimozione e spostamento del cancello, nella stima si considereranno prudentemente gli oneri di rimozione del cancello come se non fosse sanabile e si applicherà una congrua percentuale di riduzione del valore per assenza di garanzia da vizi della cosa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE 3 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Preliminarmente è opportuno riferire che le valutazioni sono state effettuate in base ai principi teorici dell'estimo e del suo insieme di procedure logiche e metodologiche che consentono di pervenire a una oggettiva stima dei beni fondata su dati economici desumibili dal mercato.

Il giudizio di stima è stato formulato in base al criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e potenziali acquirenti senza particolari motivazioni al di fuori quelle prettamente economiche.

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante il metodo sintetico comparativo del confronto con beni simili, utilizzando quale elemento indicativo di valore la quotazione unitaria (€/ha) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione dei terreni (stima monoparametrica).

Tanto osservato e passando alle valutazioni, si deve rilevare che nella fattispecie non sono state trovate informazioni di recenti atti di compravendita riguardanti compendi fondiari simili per natura, estensione e situazione urbanistica. Ci si è trovati ad operare, perciò, in una situazione caratterizzata da mancanza di elementi di confronto provenienti da compravendite.

Data questa situazione sono state compiute analisi di mercato mediante indagini presso professionisti e imprenditori agricoli e sono state consultate qualificate banche dati di settore. Tali attività di indagine hanno consentito di raccogliere diverse informazioni sulle quotazioni e sui prezzi offerta (richieste di prezzi per i terreni posti in vendita) dei terreni ubicati nelle vicinanze e nella regione storico geografica di riferimento, ovvero dati che in un mercato tradizionalmente statico, opaco e povero di notizie come quello dei fondi rustici possono considerarsi un utile, se non indispensabile, ausilio per fornire una stima che consenta di raggiungere un sufficiente livello di aderenza alla realtà. Le informazioni raccolte trovano una sintesi oggettivamente verificabile nelle quotazioni elaborate nel 2021 dal CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria), che nella fattispecie si rivelano indicatori attendibili del mercato fondiario della Nurra. Questa Fonte riporta valori medi compresi tra i 12.000 €/ha e i 16.000,00 €/ha per i seminativi e valori compresi tra 5.000,00 e 6.000,00 € per i prati pascolo.

Pertanto, considerate la conformazione e le caratteristiche agronomiche e urbanistiche dei fondi, la loro ottima posizione e accessibilità, si stima che il valore di questo fondo possa attestarsi intorno al valore di 12.000,00 €/ha per la parte di seminativo e di 5.000,00 € per il pascolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Sassari (SS) – Loc. Saccheddu	23.700,00 mq	1,20 €/mq	€ 28.440,00	1/1	€ 28.440,00
Bene N° 3 - Terreno Sassari (SS) – Loc. Saccheddu	3.557,00 mq	0,50 €/mq	€ 1.778,50	1/1	€ 1.778,50
Valore di stima:					€ 30.218,15

Da questo valore deve essere prudentemente detratto il costo della possibile rimozione di un cancello (a corpo si stimano 700,00 €) e una percentuale di valore per l'assenza di garanzia per vizi della cosa. Nella fattispecie si ritiene congruo un 5% del valore stimato.

Effettuando, quindi, la suddetta correzione del valore, si perviene alla seguente valutazione definitiva:

Valore terreni			€ 30.218,15
Riduzione del valore per assenza di garanzia vizi della cosa (5%)			€ - 1.510,00
Costi rimozione cancello (a corpo)			€ 700,00
Valore definitivo totale (arrotondato)			28.000,00 €



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni immobili:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu – Fg. 83/P.IIa 37
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu – Fg. 83/P.IIa 281
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu – Fg. 83/P.IIa 288

DESCRIZIONE

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Terreno agricolo di complessivi 00.85.56 ettari catastali, ubicato in agro di Sassari, loc. "Saccheddu", a ridosso dell'omonima frazione e in adiacenza alla Strada Provinciale SP-18, Sassari-Argentiera, la quale ne segna il confine per tutta la lunghezza del lato nord-ovest, identificato in catasto nel foglio 83, Sezione B – Nurra, particelle 37, 281, 288.

Al fondo si accede direttamente dalla S. P. 18 tramite un'apertura senza cancelli.

Il terreno si trova ad un'altitudine di circa 65 m s.l.m. e presenta una giacitura sub pianeggiante. In esso non sono presenti fabbricati. Si rileva una servitù apparente di elettrodotto.

La frazione di "Saccheddu" si trova nella regione storico geografica della Nurra, a circa 13 km da Sassari; si caratterizza per l'esistenza di insediamenti abitativi sparsi di tipo prevalentemente monofamiliare in un territorio ad uso agricolo estensivo. È servita da linee di trasporto pubblico. Una fermata di autobus è ubicata a circa 200 m di distanza da questo fondo.

La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.

Il sopralluogo è stato effettuato il 27/07/2022 con la collaborazione dell'IVG. Non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso. Si allegano il verbale di sopralluogo (Allegato 6) e le fotografie rappresentative dei luoghi (Allegato 1).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è apparsa formalmente completa. Il creditore procedente ha prodotto un Certificato ipotecario speciale (n. SS 111982 del 14/09/2015) e la visura storica dell'immobile.

Tale documentazione ipocatastale, tuttavia, non ha consentito una chiara ricostruzione della provenienza ventennale dell'immobile e della continuità delle trascrizioni. Perciò, a tal fine, la suddetta documentazione ex art. 567 è stata integrata dal sottoscritto con i seguenti ulteriori documenti: ispezione ipotecaria aggiornata di ----- (soggetto esecutato), ispezione ipotecaria aggiornata di ----- (dante causa dell'esecutato), nota di trascrizione di una sentenza del Tribunale di Sassari del 1989, visura catastale aggiornata. I nuovi documenti sono allegati alla presente perizia come allegato 2 (documentazione ipocatastale).

PRECISAZIONI

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono state estratti dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e dalle ispezioni ipotecarie aggiunte dal sottoscritto.

I dati catastali attuali dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENI 4-5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I beni oggetto dell'esecuzione risultano appartenere alla seguente esecutata:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

Sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

BENE 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Secondo le risultanze dei certificati speciali prodotti dal creditore precedente il bene oggetto dell'esecuzione risulterebbe appartenere alla seguente esecutata:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

Il terreno risulta pignorato per la quota di ½, per cui sarebbero posti in vendita i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/2) - Codice fiscale: -----.

Tuttavia, si segnala che nella visura catastale storica allegata dal creditore precedente l'immobile risulta intestato per intero a tale ---- -----, nata a ----- -- -----, in seguito ad un atto pubblico del 03/07/2000, rogante Scanu, voltura catastale n. 3677.1/2000 in atti del Catasto dal 26/11/2012 (protocollo SS0247461) - Divisione.

Stanti le suddette incongruenze si ritengono necessari approfondimenti sulla titolarità del bene da parte del creditore precedente prima di procedere alla vendita di questa unità immobiliare.

CONFINI

BENI 4-5-6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Confine Nord-Nord Ovest: strada provinciale 18 "Sassari - Argentiera"; confine est particella 282; confine sud particelle 551 e 552.

CONSISTENZA

BENI 4-5-6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	8.556,00 mq	8.556,00 mq	1,00	8.556,00 mq
Totale superficie convenzionale:				8.556,00 mq

Si precisa che la superficie dei terreni è stata ripresa dalle visure catastali ed è quindi una superficie nominale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENI 4-5-6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Per risalire ai titoli di provenienza delle attuali particelle pignorate risulta utile rilevare che: La particella 281 del foglio 83 di 00.73.44 ettari catastali deriva dalla particella 30 del foglio 83 di 1.03.96 ettari catastali in seguito al frazionamento del 12/2/1997 n. 641.2/1997 in atti del Catasto dal 12/2/1997. La predetta particella 30 del foglio 83 era tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985.

La particella 37 del foglio 83 di 00.10.00 ettari catastali risulta tale dall'impianto meccanografico del 106/11/985.

La particella 288 del foglio 83 di 00.02.12 ettari catastali risulta derivata dalla particella 84 del foglio 83 di 00.94.50 ettari catastali, tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, in seguito al frazionamento n. 641.3/1997 del 12/02/1997 in atti del Catasto dal 03/05/1999.

DATI CATASTALI

BENE 4 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
83	37	-	-	-	Seminativo	1	00.10.00	3,10 €	2,07 €

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra il nominativo riportato nei registri immobiliari e le risultanze catastali. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la figura illustrata nella mappa catastale. In particolare, non c'è identità geometrica tra il terreno e la sua raffigurazione catastale poiché il confine nord con la particella 281 (successivo bene n. 5) non è materializzato nel terreno.

BENE 5 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
83	281	-	-	-	Pascolo	4	00.73.44	1,90 €	0,76 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra il nominativo riportato nei registri immobiliari e le risultanze catastali. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la figura illustrata nella mappa catastale. In particolare, non c'è identità geometrica tra il terreno e la sua raffigurazione catastale poiché il confine sud con la particella 37 (precedente bene n. 4) non è materializzato nel terreno.

BENE 6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
83	288	-	-	-	Pascolo	2	00.02.12	0,22 €	0,22 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale. La particella non è delimitata per cui non è possibile identificarla nella realtà. Sono pertanto necessarie verifiche in contraddittorio con i confinanti per stabilire con esattezza i limiti del fondo. Di questa situazione si terrà conto applicando una riduzione percentuale del valore di stima per assenza di garanzia per vizi della cosa.

Inoltre, l'intestatario catastale non corrisponde al debitore esecutato. La particella 288, infatti, risulta intestata per l'intera quota di proprietà a tale ---- ---- ----, nata a ---- ---- ----, che risulta proprietaria anche della particella confinante 282 del foglio 83. In base a quanto riportato nella visura catastale allegata dal creditore precedente la sig.ra ---- sarebbe titolare del diritto di proprietà del 100% per atto pubblico di divisione del 03/07/2000, notaio Dr. Scanu in Sassari, in atti del Catasto dal 03/08/2000 n. 36777.9/2000. È necessario che il creditore precedente esegua ulteriori indagini sulla titolarità di questa particella prima di procedere alla sua vendita.

Il terreno è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ e sarebbe materialmente divisibile, ma il costo del frazionamento è notevolmente superiore al valore di mercato del terreno stesso. Pertanto, il terreno si ritiene **non** comodamente divisibile.

PATTI

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dalla certificazione ipotecaria speciale versata in atti non si rileva l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I terreni, benché non coltivati, sono apparsi in sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Non risultano parti comuni ad eccezione delle recinzioni lungo i confini con i terreni di soggetti terzi estranei alla procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Si rilevano servitù apparenti di elettrodotto aereo. Non si rilevano fra gli atti di causa documenti concernenti l'istituzione della predetta servitù. Dall'esame dell'inventario delle terre civiche pubblicato nel sito della Regione Sardegna e aggiornato al 10/05/2013 non risultano usi civici di questo immobile. Dagli atti di causa non si rilevano censi e livelli. Risulta esistente una servitù di acquedotto sulle particelle 30 e 84 del foglio 83 da cui sono state originate le particelle 281 e 288 che compongono questo lotto (Trascritta a Sassari il 23/11/1994 Reg. Gen. 12999 – Reg. Part. 887

- Atto di costituzione del 9/9/1994). Tale servitù, quindi, potrebbe interessare parte di questi terreni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI 4-5-6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Si tratta di un terreno sub pianeggiante, poco profondo, a tessitura franco argillosa, che apparentemente presenta modesta fertilità, destinato abitualmente a prati da sfalcio e al pascolo e, quindi, ad un uso foraggero-zootecnico. Si trova a circa 65 m s.l.m., con esposizione piena, su paesaggio tipico dei comprensori di pianura (Piana della Nurra). La classe di capacità d'uso è compresa tra la III e IV. E' parzialmente delimitato da strada provinciale, muri a secco e recinzioni per quanto riguarda i confini dei mappali 37 e 231, mentre è privo di delimitazioni fisiche lungo i confini della particella 288 che, come già riferito, dalle risultanze catastali potrebbe appartenere a soggetti terzi estranei alla procedura esecutiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI 4-5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Al sopralluogo il terreno è stato trovato senza occupanti e senza segni evidenti di recenti coltivazioni. Apparentemente è sembrato oggetto di sfalci.

È stata quindi effettuata una verifica dello stato di occupazione mediante un'istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (PEC del 31/01/2023 - prot. del ricevente n. 10559 del 02/02/2023).

Non si è ricevuta alcuna risposta scritta. Si è ricevuta soltanto una risposta verbale (per telefono) dalla Conservatoria dei registri immobiliari, che ha escluso l'esistenza di contratti di affitto pubblici ultranovennali. Nessuna risposta, neanche verbale per telefono, è stata fornita dall'Ufficio territoriale che riceve le registrazioni di altri tipi contratti di affitto o di uso.

È stato allora presentata un'analogia istanza all'ARGEA - Servizio Territoriale del Sassarese (PEC - protocollo n. 13544 del 24/02/2023), che ha potuto fornire soltanto informazioni relative ai terreni inclusi in schede di validazione di aziende agricole attive.

Da quest'ultimo accesso agli atti è emersa l'esistenza di un contratto di comodato verbale gratuito della durata di dieci anni con decorrenza dal 01/01/2022 al 31/12/2022 e l'inserimento di questo terreno nel fascicolo aziendale di tale -----, C.F. -----, P. IVA -----, comodatario. Il comodante risulta essere il sig. -----, C.F. -----, che nel contratto di comodato risulta essersi qualificato come proprietario del terreno. Nel contratto è dichiarato che lo stesso è esente da registrazione ai sensi della Risoluzione n. 14/E del 06/02/2001 del Ministero delle Finanze.

Si allega il contratto di comodato fornito dal Centro di Assistenza Agricola CIA SASSARI 001 - Via Carlo Felice n. 50/B - 07100 Sassari previa autorizzazione rilasciata da ARGEA il 03/03/2023.

Il suddetto contratto di comodato è successivo al pignoramento, per cui non risulta opponibile alla procedura. Pertanto, pur occupato, dal punto di vista della stima il terreno sarà valutato come se fosse allo stato libero.

BENE 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Al sopralluogo il terreno è stato trovato senza occupanti e senza segni evidenti di recenti coltivazioni.

È stata quindi effettuata una verifica dello stato di occupazione mediante un'istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (PEC del 31/01/2023 - prot. del ricevente n. 10559 del 02/02/2023).

Non si è ricevuta alcuna risposta scritta. Si è ricevuta soltanto una risposta verbale (per telefono) dalla Conservatoria dei registri immobiliari, che ha escluso l'esistenza di contratti di affitto pubblici ultranovennali. Nessuna risposta, neanche verbale per telefono, è stata fornita dall'Ufficio territoriale che riceve le registrazioni di altri tipi contratti di affitto o di uso.

È stato allora presentata un'analogia istanza all'ARGEA - Servizio Territoriale del Sassarese (PEC - protocollo n. 13544 del 24/02/2023), che ha potuto fornire soltanto informazioni relative ai terreni inclusi in schede di validazione di aziende agricole attive.

Da quest'ultimo accesso agli atti non è emersa l'esistenza di contratti di affitto o comodato.

Ai fini estimativi il terreno sarà pertanto considerato libero, ma prima della vendita sarà opportuno escludere eventuali errori nel pignoramento, considerato che dalle visure catastali emerge che la particella 288 risulta intestata a tale ---- ---- ----, nata a ---- -- ----, proprietaria anche della particella confinante 282 del foglio 83. La sig.ra ----, in particolare, sarebbe titolare del diritto di proprietà per atto pubblico di divisione del 03/07/2000, notaio Dr. Scanu in Sassari, in atti del Catasto dal 03/08/2000 n. 36777.9/2000.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI 4-5-6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore precedente, aggiornato al 14/09/2015, sono risultate le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023	---- ----, nata ---- ---- proprietaria per 1/2. Codice Fiscale: ---- --	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE - TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Maniga notaio in Sassari	13/09/1992	99737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	02/03/1993	2696	1797
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023	---- ----, nata ---- ---- proprietaria per 1/2. Codice Fiscale: ---- --	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	12/05/2003	70/1039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	26/01/2005	1956	1444
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023	---- ----, nata ---- ---- proprietaria per 1/1. Codice Fiscale: ---- --	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	15/09/2010	1420/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	30/09/2010	16884	10220

L'esecutata ha ereditato i terreni per successione testamentaria di ---- ----.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto risulta accettazione dell'eredità contro ---- ---- trascritta a Sassari il 5 giugno 2007 ai nn. 10040/6490, pubblico ufficiale Cosimo Carrieri, repertorio 43354/17450 del 31 maggio 2007.

Pertanto:

- risulta sussistere per i beni nn. 4 e 5 la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, mentre per quanto evidenziato nei paragrafi precedenti sono opportune ulteriori indagini da parte del creditore precedente per quanto riguarda la particella 288 (Bene n. 6), la quale risulta intestata a tale ---- ---- ----, nata a ---- -- ----, per atto pubblico di divisione del 03/07/2000 in atti del Catasto dal 03/08/2000 n. 36777.9/2000.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI 4-5-6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore precedente, aggiornato al 14/09/2015, e dalla visura ipotecaria aggiornata richiesta dal sottoscritto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Sassari il 03/04/2012 - Reg. gen. 4666 - Reg. part. 3594
Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

Con annotazione del 25/05/2012 Reg. gen. 7178 – Reg. part. 867 – Ordinanza n. 111/2012 del 09/05/2012 di conferma del sequestro conservativo immobiliare e con annotazione del 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 – Reg. part. 998 . sentenza condanna esecutiva

- **Conferma sequestro conservativo immobiliare**
Trascritto a Sassari il 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867
Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato
- **Sentenza di condanna esecutiva**
Trascritto a Sassari il 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998
Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 11/09/2015 Reg. gen. 10313 - Reg. part. 8145
Quota: 1/1 - A favore di Agenzia Dogane e Monopoli - Ufficio dei Monopoli per la Sardegna - Sezione operativa territoriale di Sassari

NORMATIVA URBANISTICA

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente.

Ricade per il 50% della superficie in Zona agricola E2.c -aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (art. 43 – 45 NTA) e per il 50% della superficie in Zona agricola E3.a-aree agricole, caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua prevalentemente di tipo residenziale (art. 43 – 45 NTA).

Per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica comunale si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica del 16/02/2023, prot. 33956, allegato alla presente relazione.

Il terreno non risulta essere stato percorso da incendi negli ultimi dieci anni.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana: Hg0 per il 100%

Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (PPR): Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) - 100 %.

Zone di Protezione Speciale: terreno non incluso in ZPS

Sito che risulta classificato non idoneo all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Classificazione sismica: livello di pericolosità 4

Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Nel fondo non sono presenti fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA

BENI 4-5-6 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Preliminarmente è opportuno riferire che le valutazioni sono state effettuate in base ai principi teorici dell'estimo e del suo insieme di procedure logiche e metodologiche che consentono di pervenire a una oggettiva stima dei beni fondata su dati economici desumibili dal mercato.

Il giudizio di stima è stato formulato in base al criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e potenziali acquirenti senza particolari motivazioni al di fuori quelle prettamente economiche.

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante il metodo sintetico comparativo del confronto con beni simili, utilizzando quale elemento indicativo di valore la quotazione unitaria (€/ha) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione dei terreni (stima monoparametrica).

Tanto osservato, passando alle valutazioni si deve rilevare che nella fattispecie non sono state trovate informazioni di recenti atti di compravendita riguardanti compendi fondiari simili per natura, estensione e situazione urbanistica. Ci si è trovati ad operare, perciò, in una situazione caratterizzata da mancanza di elementi di confronto provenienti da compravendite.

Data questa situazione sono state compiute analisi di mercato mediante indagini presso professionisti e imprenditori agricoli e sono state consultate qualificate banche dati di settore. Tali attività di indagine hanno consentito di raccogliere diverse informazioni sulle quotazioni e sui prezzi offerta (richieste di prezzi per i terreni posti in vendita) dei terreni ubicati nelle vicinanze e nella regione storico geografica di riferimento, ovvero dati che in un mercato tradizionalmente statico, opaco e povero di notizie come quello dei fondi rustici possono considerarsi un utile, se non indispensabile, ausilio per fornire una stima che consenta di raggiungere un sufficiente livello di aderenza alla realtà. Le informazioni raccolte trovano una sintesi oggettivamente verificabile nelle quotazioni elaborate nel 2021 da EXEO, che nella fattispecie si rivelano indicatori attendibili del mercato fondiario della Nurra. Questa Fonte riporta valori medi compresi tra i 6.000,00 e 10.000,00 € per i prati pascolo.

Pertanto, considerate la conformazione e le caratteristiche agronomiche e urbanistiche dei fondi, la loro ottima posizione e accessibilità, si stima che il valore di questo fondo possa essere il seguente:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni N° 4 - 5 Terreno Sassari (SS) - Località Saccheddu	8.344,00 mq	1,00 €/mq	€ 8.344,00	1/1	€ 8.344,00
Bene N° 6 - Terreno Sassari (SS) - Località Saccheddu	212 mq	1,00 €/mq	€ 212,00	1/2	106,00
Valore di stima:					€ 8.450,00

Da questo valore, tuttavia, deve essere detratta una percentuale di valore per l'assenza di garanzia per vizi della cosa (tra cui la verifica dei confini della particella 288). Nella fattispecie si ritiene congrua l'applicazione di una percentuale di circa il 5% sul valore stimato.

Effettuando, quindi, la suddetta correzione del valore si perviene alla seguente valutazione definitiva:

Valore terreni				€ 8.450,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia vizi della cosa (5%)				€ 425,00
Valore definitivo totale (arrotondato)				8.025,00 €

Nell'ipotesi che il bene n. 6 non risulti di proprietà dell'esecutata il più probabile valore del lotto sarebbe invece il seguente:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Beni N° 4 - 5 Terreno Sassari (SS) - Località Saccheddu	8.344,00 mq	1,00 €/mq	€ 8.344,00	1/1	€ 8.344,00
Valore di stima:					€ 8.344,00

Anche da questo valore deve essere detratta una percentuale di valore per l'assenza di garanzia per vizi della cosa, per cui il valore definitivo risulta essere il seguente:

Valore terreni				€ 8.344,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia vizi della cosa (5%)				€ 425,00
Valore definitivo totale (arrotondato)				7.920,00 €

In questo caso nella descrizione generale del lotto dovrà indicarsi la superficie di 00.83.44 ha catastali anziché 00.85.56 ettari catastali. Inoltre, dovrà eliminarsi il riferimento alla particella 288 e non dovrà mettersi in conto alcuna verifica dei confini della medesima particella 288.

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene immobile:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Muros (SS) – Via Giuseppe Garibaldi Agro - Fg. 11/P.lla 69

DESCRIZIONE

BENE 7 – TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Terreno agricolo di complessivi 2.80.00 ettari catastali, ubicato in agro di Muros, poco distante dal relativo abitato, identificato in catasto al foglio 11, particella 69. È adiacente a Via Giuseppe Garibaldi, la quale ne segna il confine per tutta la lunghezza del lato nord-ovest e dalla quale ha accesso. Il terreno si trova ad un'altitudine di circa 250 m s.l.m., all'interno della regione storico geografica del *Coros*, in un agrosistema relativamente semplice caratterizzato dalla predominanza di ampie estensioni di colture foraggere e seminativi frammisti ad aree seminaturali formate da macchioni evoluti di arbusti e alberi tipici della macchia mediterranea. Ha una giacitura sub pianeggiante. Dista circa 14 km da Sassari.

La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.

Il sopralluogo è stato effettuato il 27/07/2022 con la collaborazione dell'IVG. Non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso. Si allegano il verbale di sopralluogo (Allegato 6) e le fotografie rappresentative dei luoghi (Allegato 1).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE 7 – TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è apparsa formalmente completa. Il creditore precedente ha prodotto un Certificato ipotecario speciale (n. SS 111982 del 14/09/2015) e una semplice visura per immobile.

Tale documentazione ipocatastale, tuttavia, non ha consentito una chiara ricostruzione della provenienza ventennale dell'immobile e della continuità delle trascrizioni. Perciò, a tal fine, la suddetta documentazione ex art. 567 è stata integrata dal sottoscritto con i seguenti ulteriori documenti: ispezione ipotecaria aggiornata di -----, ispezione ipotecaria aggiornata di ----- (dante causa dell'esecutata), nota di trascrizione di una sentenza del Tribunale di Sassari del 1989, visura catastale storica aggiornata. I nuovi documenti sono allegati alla presente perizia come allegato 2 (documentazione ipocatastale).

PRECISAZIONI

BENE 7 – TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono state estratti dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto.

I dati catastali attuali dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE 7 – TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

In base alle certificazioni ipocatastali prodotte dal creditore precedente il bene oggetto dell'esecuzione apparterebbe alla seguente esecutata:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

Sarebbe posto in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

Tuttavia, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto per ricostruire le provenienze ventennali emerge che il terreno non apparterebbe all'esecutata ----- . Infatti, quest'ultima lo avrebbe ricevuto in eredità per successione testamentaria di ----- il quale però risultava titolare del solo diritto di usufrutto sull'intero, mentre la nuda proprietà dell'intera quota risultava in capo a tale ----- , come riportato nella nota di trascrizione della Sentenza per divisione del Tribunale di Sassari del 22 dicembre 1989, rep. 49/90, trascritta a Sassari il 30/9/2010 ai nn. 16859/10200. E' necessario, pertanto, che il creditore precedente dimostri con

ulteriori indagini in che modo l'esecutata sia eventualmente divenuta proprietaria di questo terreno

CONFINI

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Confine Nord: particella 28; confine est: particelle 30, 31, 628; confine sud: particelle 56 e 134; confine ovest: prosecuzione Via Giuseppe Garibaldi.

CONSISTENZA

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	28.000,00 mq	28.000,00 mq	1,00	28.000,00 mq
Totale superficie convenzionale:				28.000,00 mq

Si precisa che la superficie dei terreni è stata ripresa dalle visure catastali ed è quindi da intendersi nominale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

La particella 11 del foglio 69 di 2.80.00 ettari catastali risulta tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985.

DATI CATASTALI

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
11	69	-	-	-	Seminativo	2	02.80.00	94,00 €	57,84 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale oggettiva: la conformazione geometrica appare corrispondente a quella illustrata nella mappa catastale.

Non sussiste corrispondenza soggettiva: l'intestatario catastale non corrisponde al nominativo riportato negli atti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Nella visura catastale attuale è riportato quanto segue:

- ----- usufrutto per la quota di 1/1
- -----, nuda proprietà per la quota di 1/2
- -----, nuda proprietà per la quota di 1/2.

Ciò in seguito alla voltura relativa alla successione testamentaria di ----- in favore dell'esecutata. Tuttavia, per effetto di una Sentenza per divisione del Tribunale di Sassari del 22 dicembre 1989 (precedente il testamento) il terreno sarebbe interamente di proprietà di ----- fin da prima della predetta successione testamentaria.

PATTI

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Dalla certificazione ipotecaria speciale versata in atti non si rileva l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

I terreni, benché non coltivati, sono apparsi in sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Non risultano parti comuni ad eccezione delle recinzioni lungo i confini con i terreni estranei alla procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Non risultano servitù, censo e livello. Dall'esame dell'inventario delle terre civiche pubblicato nel sito della Regione Sardegna non risultano usi civici di questo immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Si tratta di un terreno sub pianeggiante, poco profondo, a tessitura franco argillosa, che presenta apparentemente modesta fertilità, destinato abitualmente a prati da sfalcio e al pascolo e, quindi, ad un uso foraggero-zootecnico. Si trova a circa 250 m s.l.m., con esposizione piena, su paesaggio tipico delle aree subcollinari (Regione storica del Coros). La classe di capacità d'uso è compresa tra la VI e VII. E' parzialmente delimitato da strada, recinzione, metallica e siepi. Nel terreno è presente un manufatto realizzato con mezzi di fortuna, e quindi strutturalmente precario, per il riparo di cose o animali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Al sopralluogo il terreno è stato trovato senza occupanti, ma con segni evidenti di recente utilizzo. È stata quindi effettuata una verifica dello stato di occupazione mediante un'istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (PEC del 31/01/2023 - prot. del ricevente n. 10559 del 02/02/2023). Non si è ricevuta alcuna risposta scritta. Si è ricevuta soltanto una risposta verbale (per telefono) dalla Conservatoria dei registri immobiliari, che ha escluso l'esistenza di contratti di affitto pubblici ultranovennali. Nessuna risposta, neanche verbale per telefono, è stata fornita dall'Ufficio territoriale che riceve le registrazioni di altri tipi contratti di affitto o di uso.

È stato allora presentata un'analogia istanza all'ARGEA - Servizio Territoriale del Sassarese (PEC - protocollo n. 13544 del 24/02/2023), che ha potuto fornire soltanto informazioni relative ai terreni inclusi in schede di validazione di aziende agricole attive.

Da quest'ultimo accesso agli atti non è emersa l'esistenza di contratti di affitto o comodato.

Ai fini estimativi il terreno sarà considerato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 7 - TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, sono risultate le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE - TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Maniga notaio in Sassari	24/02/1993	99737	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	02/03/1993	2696	1797		
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	12/05/2003	70/1039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	26/01/2005	1956	1444		

Tuttavia, come già evidenziato, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto per ricostruire le provenienze ventennali emerge che il terreno non apparterebbe all'esecutata ----- . Infatti, quest'ultima lo avrebbe ricevuto in eredità per successione testamentaria di ----- il quale, però, risultava titolare del solo diritto di usufrutto sull'intero, mentre la nuda proprietà dell'intera quota risultava in capo a tale ----- fin dal 1989, come riportato nella nota di trascrizione della Sentenza per divisione del Tribunale di Sassari del 22 dicembre 1989, rep.

49/90, trascritta a Sassari il 30/9/2010 ai nn. 16859/10200. E' necessario, pertanto, che il creditore procedente dimostri che l'esecutata sia proprietaria di questo terreno mediante ulteriori indagini.

Pertanto:

- risulta sussistere la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- il titolare del terreno sarebbe tale -----, nato a -----, C.F. -----
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE 7 – TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, e dalla visura ipotecaria aggiornata richiesta dal sottoscritto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Sassari il 03/04/2012 - Reg. gen. 4666 - Reg. part. 3594

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

Con annotazione del 25/05/2012 Reg. gen. 7178 – Reg. part. 867 – Ordinanza n. 111/2012 del 09/05/2012 di conferma del sequestro conservativo immobiliare e con annotazione del 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 – Reg. part. 998 di sentenza di condanna esecutiva

- **Conferma sequestro conservativo immobiliare**

Trascritto a Sassari il 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Sassari il 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 11/09/2015 Reg. gen. 10313 - Reg. part. 8145

Quota: 1/1 - A favore di Agenzia Dogane e Monopoli - Ufficio dei Monopoli per la Sardegna - Sezione operativa territoriale di Sassari

NORMATIVA URBANISTICA

BENE 7 – TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente.

Ricade per il 100% della superficie in Zona agricola E – Sottozona E3, zona agricola con elevato frazionamento fondiario (Articoli: 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74.3, 75, 76, 77, 78) contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali connessi con la conduzione del fondo. Si tratta di aree prevalentemente tenute a oliveto, vigneto e colture specializzate. In queste zone, sono vietate utilizzazioni delle aree e dei fabbricati esistenti diverse da quelle funzionali alla produzione agricola, che di fatto si configurerebbero come trasformazioni della destinazione urbanistica di queste zone. Il criterio generale base per tutte le concessioni di nuove costruzioni è quello che siano funzionali all'attività principale, che consiste nella conduzione del fondo. Non possono essere ammesse modifiche allo stato attuale dei luoghi senza il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica. Obbligo di ottenimento del nulla osta sul progetto da parte della Soprintendenza Archeologica.

Per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica comunale si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica del 25/01/2023, prot. 485, allegato alla presente relazione.

Il terreno non risulta essere stato percorso da incendi negli ultimi dieci anni.

Area al 100% sottoposta al Vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art.1 R.D.L. 3267/1923 (agg. 20.10.2022) – Art. 9 NTA PAI.

PAI Frana Muros (non vigente): Hg2, Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2) (Articoli: 23, 24, 33) pari al 4.52%.

PAI Frana Muros 2018 (vigente): Hg0 per il 100% - Aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0), pari al 100%.

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (PPR): Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) – 98,17 % - Colture arboree specializzate (Articoli: 28, 29, 30) pari al 1,83%.

Zone di Protezione Speciale: il terreno non risulta incluso in ZPS.

Classificazione sismica: livello di pericolosità 4

Zona Climatica D - comuni con GG maggiori di 1400 e minori o uguali a 2100.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 7 – TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Nel fondo non sono presenti fabbricati. È presente un manufatto realizzato con mezzi di fortuna, e quindi strutturalmente precario, per il riparo di cose o animali che dovrà essere rimosso e smaltito. Per l'eliminazione di questo manufatto si stima un costo forfettario di 1.000,00 € che sarà portato in detrazione dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE 7 – TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA

BENE 7 – TERRENO UBICATO A MUROS (SS) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI -AGRO

Preliminarmente è opportuno riferire che le valutazioni sono state effettuate in base ai principi teorici dell'estimo e del suo insieme di procedure logiche e metodologiche che consentono di pervenire a una oggettiva stima dei beni fondata su dati economici desumibili dal mercato.

Il giudizio di stima è stato formulato in base al criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e potenziali acquirenti senza particolari motivazioni al di fuori quelle prettamente economiche.

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante il metodo sintetico comparativo del confronto con beni simili, utilizzando quale elemento indicativo di valore la quotazione unitaria (€/ha) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione dei terreni (stima monoparametrica).

Tanto osservato, passando alle valutazioni si deve rilevare che nella fattispecie non sono state trovate informazioni di recenti atti di compravendita riguardanti compendi fondiari simili per natura, estensione e situazione urbanistica. Ci si è trovati ad operare, perciò, in una situazione caratterizzata da mancanza di elementi di confronto provenienti da compravendite.

Data questa situazione sono state compiute analisi di mercato mediante indagini presso professionisti e imprenditori agricoli e sono state consultate qualificate banche dati di settore. Tali attività di indagine hanno consentito di raccogliere diverse informazioni sulle quotazioni e sui prezzi offerta (richieste di prezzi per i terreni posti in vendita) dei terreni ubicati nelle vicinanze e nella regione storico geografica di riferimento, ovvero dati che in un mercato tradizionalmente statico, opaco e povero di notizie come quello dei fondi rustici possono considerarsi un utile, se non indispensabile, ausilio per fornire una stima che consenta di raggiungere un sufficiente livello di aderenza alla realtà. Le informazioni raccolte trovano una sintesi oggettivamente verificabile nelle quotazioni elaborate nel 2021 da EXEO, che nella fattispecie si rivelano indicatori attendibili

del mercato fondiario della zona. Questa Fonte riporta valori medi compresi tra i 7.000,00 e 12.000,00 € per i prati pascolo.

Pertanto, considerate la conformazione e le caratteristiche agronomiche e urbanistiche dei fondi, la loro ottima posizione e accessibilità, si stima che il valore di questo fondo possa essere il seguente:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Muros (SS) - Via Giuseppe Garibaldi - Agro	28.000,00 mq	1,10 €/mq	€ 30.800,00	1/1	€ 30.800,00
Valore di stima:					€ 30.800,00

Da questo valore, tuttavia, deve essere detratto il costo di rimozione di un manufatto precario e una percentuale di valore per l'assenza di garanzia per vizi della cosa. Nella fattispecie si ritiene congrua l'applicazione di una percentuale di circa il 5% sul valore stimato.

Effettuando, quindi, la suddetta correzione del valore si perviene alla seguente valutazione definitiva:

Valore terreni			€ 30.800,00
Costo rimozione manufatto precario			1.000,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia vizi della cosa (5%)			€ 1.540,00
Valore definitivo totale (arrotondato)			28.260,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni immobili:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Sassari (SS) – S.V. Saccheddu 7/E – Fg. 83/P.lla 327
- **Bene N° 9** - Fabbricato ubicato a Sassari (SS) - S.V. Saccheddu 7/E – Fg. 83/P.lla 328

DESCRIZIONE

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Fabbricato residenziale disposto su due livelli, piano terra e primo piano, con terreno di pertinenza, ubicato in loc. "Saccheddu", Strada Vicinale Saccheddu n. 7/E, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 83, Sezione B – Nurra, particella 328 (fabbricato) e nel Catasto Terreni al foglio 83, Sezione B – Nurra, particella 327 (terreno di pertinenza).

All'immobile si accede tramite una porta per ingresso pedonale e un passo carrabile aperti nel muro di recinzione adiacente alla predetta strada vicinale. Tali ingressi immettono in un'area cortilizia da cui si accede al fabbricato. Quest'ultimo al piano terra è composto da una sala soggiorno, cucina, tre camere, di cui una con bagno esclusivo, disimpegno, bagno e tettoia. Nel retro, in adiacenza alla parete est, è inoltre presente un locale destinato ad alloggio della caldaia attualmente utilizzato come ripostiglio. Il primo piano, autonomo e raggiungibile da scala esterna, è invece composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazza coperta. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Il terreno di pertinenza circonda la casa su tutti i lati e presenta una giacitura pianeggiante. È delimitato da muri a secco, muri in blocchi di cls, siepi e rete metallica, quest'ultima in alcuni punti deteriorata e rovesciata per terra. È in parte sistemato a verde e in parte trasformato in un piazzale di cemento utilizzato come area di parcheggio e manovra per le auto. Nel lato est è presente un secondo ingresso, non utilizzato, delimitato da pilastri in blocchi di calcestruzzo e chiuso da una rete metallica fissa. L'immobile è occupato da un soggetto terzo che è intestatario del titolo edilizio dell'immobile e che si dichiara proprietario dello stesso.

La frazione di "Saccheddu" si trova nella regione storico geografica della Nurra, a circa 13 km da Sassari; si caratterizza per l'esistenza di insediamenti abitativi sparsi di tipo prevalentemente monofamiliare in un territorio ad uso agricolo estensivo. È servita da linee di trasporto pubblico di città. La fermata dell'autobus dista circa 165 m dall'immobile.

La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.

Il sopralluogo è stato effettuato il 27/07/2022 e il 12/09/2022 con la collaborazione dell'IVG e dell'occupante che dopo una prima opposizione ha successivamente autorizzato l'accesso al bene.

Non è stato perciò necessario effettuare alcun accesso forzoso.

Si allegano i verbali di sopralluogo (All. 6) e le fotografie rappresentative dei luoghi (All. 1).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è apparsa completa.

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato ipotecario speciale (n. SS 111982 del 14/09/2015) e la visura storica degli immobili.

La suddetta documentazione è stata integrata dal sottoscritto con l'ispezione ipotecaria aggiornata, le visure catastali attuali e la planimetria del fabbricato. I nuovi documenti sono allegati alla presente perizia come Allegato n° 2 (documentazione ipocatastale).

PRECISAZIONI

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono state estratti dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto.

I dati catastali attuali dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

I dati catastali attuali dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono alla seguente esecutata:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

I beni oggetto dell'esecuzione sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

Si segnala, tuttavia, che l'immobile è stato trovato occupato dalla signora ----- (e figli) che si è dichiarata proprietaria in forza di un acquisto non formalizzato e perché avrebbe anche realizzato il fabbricato a propria cura e spese.

CONFINI

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Confine Nord: particelle 545 e 546 di altra proprietà, particella 39; confine est: particelle 137 di altra proprietà; confine sud e confine est: strada vicinale "Saccheddu".

CONSISTENZA

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

STATO ATTUALE

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie esterna Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale Vendibile	Altezza	Piano
Abitazione	116,30 mq	136,90 mq	1	136,90 mq	2,68	T
Abitazione	75,15 mq	87,25 mq	1	87,25 mq	2,43/3,23/2,03	1
Veranda	26,30 mq	26,55 mq	0,288	7,66 mq	2,70	T
Terrazza coperta	44,00 mq	49,70 mq	0,20	9,97 mq	2,50	1
Locale caldaia	11,15 mq	12,95 mq	0,25	3,24 mq		T
Cortile *	1.275 mq	1.275 mq	0,034	43,43 mq	-	T
Totale superficie convenzionale vendibile (SCV):				288,45 mq		
Superficie convenzionale vendibile (SCV) in c.t.:				288,00 mq		

* aree scoperta ripresa dalla visura catastale e perciò approssimativa.

Le misure sono state arrotondate al decimale inferiore o superiore. La superficie esterna lorda comprende lo spessore dei murature perimetrali.

Per la determinazione della consistenza si è fatto riferimento alla normativa catastale (DPR 138/98). Quindi:

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)
- 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)

c) 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente superficie dei balconi, per le terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

c1) del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti per le terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

d) 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite della superficie interna attuale, della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.

Distribuzione della superficie interna netta

Locale	Superficie utile	Altezza	Piano
Abitazione piano terra			
Cucina	28,00 mq	2,68 m	T
Soggiorno	38,80 mq	2,68 m	T
Disimpegno	4,90 mq	2,68 m	T
Camera	12,00 mq	2,68 m	T
Camera con bagno esclusivo	15,00 mq	2,68 m	T
Camera	11,60 mq	2,68 m	T
Bagno	6,00 mq	2,68 m	T
Superficie interna netta totale	116,30 mq	2,68 m	T
Veranda	26,30 mq	2,65 m	T
Locale caldaia	11,15 mq	2,00 m	T
Abitazione primo piano			
Camera	13,30 mq	2,43/3,23/2,03 m	1
Camera	12,30 mq	2,43/3,23/2,03 m	1
Bagno	5,35 mq	2,43/3,23/2,03 m	1
Disimpegno	2,90 mq	2,43/3,23/2,03 m	1
Cucina - soggiorno	41,30 mq	2,43/3,23/2,03 m	1
Superficie interna netta totale	75,15 mq	2,43/3,23/2,03 m	1
Terrazza coperta	44,00 mq		T-1

PROGETTO APPROVATO

Le dimensioni approvate nel progetto approvato in sanatoria dal Comune di Sassari risultano approssimativamente le seguenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie esterna Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Convenzionale Vendibile	Altezza	Piano
Abitazione	84,70 mq	116,55 mq	1	116,55 mq	2,68	T
Lavanderia - deposito	74,70 mq	87,10 mq	0,25	21,78 mq	2,43/3,23/2,03	1
Veranda chiusa	9,45 mq	10,90 mq	1	10,90 mq	2,70	T
Veranda coperta aperta	45,75 mq	45,90 mq	0,208	9,59 mq		T
Terrazza scoperta	24,65 mq	29,40 mq	0,135	3,97 mq		1
Cortile *	1.275 mq	1.275 mq	0,028	35,70 mq		T
Totale superficie convenzionale vendibile (SCV):				198,48 mq		
Superficie convenzionale vendibile (SCV) in c.t.:				198,00 mq		

Siccome, come si vedrà più in avanti, la maggiore superficie attuale è stata realizzata abusivamente e non risulterebbe sanabile, per la stima del più probabile valore di mercato sarà utilizzata quest'ultima superficie.

Distribuzione della superficie interna netta del progetto approvato

Locale	Superficie utile	Altezza	Piano
Abitazione piano terra			
Cucina	15,00 mq	2,70 m	T
Soggiorno	40,00 mq	2,70 m	T
Disimpegno	3,00 mq	2,70 m	T
Camera	11,70 mq	2,70 m	T
Camera con bagno esclusivo	9,00 mq	2,70 m	T
Camera	11,60 mq	2,70 m	T
Bagno	6,00 mq	2,70 m	T
Superficie interna netta totale	84,70 mq	2,70 m	T
Veranda chiusa	9,45 mq	2,70 m	T
Veranda coperta aperta	45,75 mq	2,70 m	T
primo piano			
Lavanderia	54,00 mq	2,59/3,33/2,10 m	1
Deposito	11,70 mq	2,59/3,33/2,10 m	1
Bagno	6,00 mq	2,59/3,33/2,10 m	1
Disimpegno	3,00 mq	2,59/3,33/2,10 m	1
Superficie interna netta totale	75,15 mq	2,59/3,33/2,10 m	1
Terrazza scoperta	24,65 mq		T-1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per risalire ai titoli di provenienza delle attuali particelle pignorate risulta utile rilevare che:

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

La particella 327 del foglio 83 di 00.12.75 ettari catastali risulta derivata dalla particella 111 del foglio 83 di 00.14.32 ettari catastali in seguito al Tipo mappale del 2/11/1998 n. 41851.1/1998 in atti dal 18/10/2004, protocollo n. SS 0041851.

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

La particella 328 del foglio 83 del Catasto Fabbricati catastali risulta derivata da costituzione del 08/03/2001 n. 565.1/2001 in atti dal 08/03/2001, protocollo n. 54394.

DATI CATASTALI

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

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
83	327	-	-	-	pascolo	3	0012.75	0,99 €	0,66 €	-

Corrispondenza catastale

Non sussiste coerenza soggettiva poiché gli intestatari catastali sono diversi da quelli indicati nei titoli di provenienza prodotti dal creditore procedente.

La particella in Catasto è infatti intestata a ----- nata a ----- per il diritto di usufrutto e --- -- -----, debitrice esecutata nata a -----, per il diritto di proprietà.

Non c'è identità geometrica tra il terreno e la relativa particella 327. Nello stato di fatto non è delimitata la particella 39, non interessata dal pignoramento, che si confonde con il terreno della particella 327.

Nella stima si terrà conto di questa situazione, considerando i costi tecnici per l'individuazione e la recinzione del confine tra la particella 39 e la particella 327.

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
83	328		4	A/3	2	6,5 vani	153 mq totale - 142 mq escluse aree scoperte	352,48	T - 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste coerenza soggettiva poiché gli intestatari catastali sono diversi da quelli indicati nei titoli di provenienza.

La particella in Catasto è infatti intestata a ---- nata a -----C.F. -----e a ----
- ----, debitrice esecutata nata a ----- ----. Ciascuna per i propri diritti.

Non sussiste neppure coerenza oggettiva perché lo stato dei luoghi non corrisponde alla situazione illustrata nella planimetria catastale. Le differenze riscontrate sono le stesse che si troveranno descritte nel paragrafo riguardante la regolarità edilizio urbanistica:

Piano terra: la cucina con il ripostiglio illustrata nella planimetria catastale è stata trasformata in stanza da letto con bagno esclusivo al posto del ripostiglio; il vano di ingresso illustrato nella planimetria catastale è stato trasformato in cucina ed annesso ad una parte di veranda esterna a sua volta trasformata in vano cucina; la veranda è stata ridotta nel lato est per effetto dell'ampliamento della cucina ed è stata ampliata lungo la parete del soggiorno; nella planimetria catastale non compare il locale destinato all'alloggio della caldaia.

Primo piano: in catasto risulta adibito a locali non residenziali, ossia a soffitta, deposito, lavanderia e terrazza scoperta, mentre nella realtà è una superficie ad uso residenziale composta da cucina soggiorno, disimpegno, due camere e bagno. Inoltre la terrazza è stata coperta e ampliata verso il lato nord della casa.

Regolarizzazione catastale

Si ritiene di non dover procedere alla regolarizzazione catastale in quanto le trasformazioni operate non risulterebbero sanabili dal punto di vista edilizio urbanistico e dovrà prevedersi, pertanto, il ripristino dei luoghi come da planimetria catastale attuale.

PATTI

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Dalla certificazione ipotecaria speciale versata in atti non si rileva l'esistenza di atti che rivelino l'esistenza di patti. Deve tuttavia rilevarsi che esiste un atto unilaterale d'obbligo edilizio del 31/05/2001 stipulato tra la Sig.ra ----- e il Comune di Sassari e riguardante il mappale 111 del foglio 83 da cui sono derivate le particelle 327 e 328 (Cfr. paragrafo relativo alla cronistoria catastale dei beni). Si tratta di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata, pubblico ufficiale Lorenzo Moretti Segretario del Comune di Sassari, trascritta a Sassari il 28/06/2001, ai nn. 10235/7451. Nell'atto, fra altro, è riportato quanto di seguito trascritto:

Art. 2 – tutte le aree, edifici, manufatti e impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel presente atto in ogni caso denotate negli elaborati progettuali allegati a corredo della richiesta di concessione richiamate in premessa;

Art. 4 – il prezzo iniziale di cessione dell'alloggio (pi), da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in lire 1.119.720 (unmilione centodiciannovemilasettecentoventi) per mq di superficie complessiva (Sc);

Art. 6 – il presente atto d'obbligo stipulato ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77 ha una durata di validità di anni venticinque;

Art. 7 – Gli obblighi, gli oneri e i vincoli derivanti dal presente atto si trasmettono ai successori e avanti causa nella proprietà dei fabbricati, e pertanto, devono essere trascritti nei Registri immobiliari a cura e spese del Concessionario. Gli atti che stabiliscono prezzi di vendita o canoni di locazione superiori a quelli suindicati sono nulli per la quota eccedente i limiti stessi. La nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque ne abbia interesse.

STATO CONSERVATIVO

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Dal breve sopralluogo del 12/09/2022 si è potuto desumere che il fabbricato appare in discrete condizioni conservative e di manutenzione, senza manifesti pregiudizi strutturali, mentre il terreno circostante è apparso in evidente stato di trascuratezza nella parte sistemata a verde.

Sono stati comunque rilevati evidenti inestetismi: le facciate esterne del fabbricato presentano segni di pittura esfoliata e necessitano di un rinnovo della tinteggiatura. Le pareti interne

mostrano segni diffusi di umidità di risalita sopra i battiscopa e segni di umidità da infiltrazione negli angoli di raccordo con i solai. Necessitano, inoltre, di un rinnovo delle pitture. Il solaio della sala soggiorno, inoltre, presenta una leggera bombatura che potrebbe rappresentare il segnale premonitore di un futuro possibile sfondellamento.

Gli impianti idrico-sanitario e elettrico sono risultati funzionanti, ma non si hanno informazioni sullo stato di sicurezza e di conformità alla regola dell'arte, non essendosi rinvenute certificazioni di manutenzione e di conformità (DiCO - dichiarazioni di conformità o DiRi - Dichiarazioni di rispondenza). Il fabbricato, infatti, è sprovvisto del certificato di agibilità.

È presente un impianto di riscaldamento formato da radiatori in alluminio collegati ad una caldaia alloggiata in un apposito fabbricato realizzato in aderenza alla casa. L'occupante dell'immobile ha dichiarato che l'impianto è inutilizzato poiché occorre sostituire la caldaia.

In alcune camere sono presenti dei condizionatori fissi del tipo a split collegato ad unità esterna. Sono funzionanti, ma sprovvisti del libretto di manutenzione.

L'acqua calda sanitaria è ottenuta tramite due scaldabagni elettrici apparsi funzionanti e in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE 8 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 - FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Non risultano parti comuni con soggetti terzi estranei alla procedura ad eccezione dei muri di confine in blocchi di cls presenti nei lati nord ed est del terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE 8 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 - FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Dalla documentazione prodotta in atti non si rilevano censo e livelli. Risulta esistente una servitù di acquedotto sulla particella 111 del foglio 83 da cui è stata originata la particella 327 che compone questo lotto (Trascritta a Sassari il 23/11/1994 Reg. Gen. 12999 - Reg. Part. 887 - Atto di costituzione del 9/9/1994). Tale servitù, quindi, potrebbe interessare parte di questi terreni.

Dall'esame dell'inventario delle terre civiche pubblicato nel sito della Regione Sardegna e aggiornato al 10/05/2013 non risultano usi civici di questo immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 8 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 - FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Il fabbricato appare realizzato con una struttura portante verticale in muratura di blocchi di cls dello spessore di 30 cm collegata ai solai con cordoli in c.a. I solai appaiono realizzati in laterocemento con travi prefabbricate e pignatte laterizie a camera d'aria. La copertura è formata da un manto di tegole su tetto a due falde con raccolta delle acque meteoriche mediante canali di gronda e tubi pluviali. I tramezzi interni risultano realizzati in mattoni forati di spessore 8 cm e malta cementizia. Il piano terra e primo del fabbricato sono collegati da un corpo scala esterno a cielo libero.

Le finiture del piano terra della casa sono di tipo economico, costituite da pavimenti in gres o ceramica delle dimensioni di 33x33 cm in tutte le stanze, bagni compresi, da battiscopa in ceramica, da pareti e solai con finiture regolari intonacate al civile e tinteggiate con idropittura bianca. I muri divisorii interni sono stati realizzati in laterizi forati dello spessore di 8 cm. I bagni presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino a circa 2,00 - 2,10 m di altezza. Sono costituiti da sanitari composti da un vaso, una vasca con box, un lavabo e bidet nel bagno principale al piano terra e da lavabo, vaso e box doccia nel bagno esclusivo della camera matrimoniale. Il portoncino di ingresso e le porte dell'appartamento appaiono in legno economico, del tipo pino di svezia, mentre le finestre, le portafinestra e le persiane esterne sono in alluminio e vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta attivo e all'apparenza sembrerebbe a norma. Non risulta certificato per cui necessita di una verifica e delle necessarie attestazioni di conformità; è realizzato sottotraccia

con scatole delle prese elettriche e degli interruttori incassate nelle pareti ad eccezione di una parte della cucina dove si è rilevato un tratto di impianto fuori traccia all'interno di una canalina. È presente impianto antenna TV con parabola. L'impianto idrico sanitario e fognario risulta collegato a una fossa imhoff o settica (non si hanno informazioni al riguardo). L'acqua calda è prodotta da due scaldabagni elettrici. Neppure l'impianto idrico risulta fornito di certificato di conformità alla regola dell'arte, per cui necessita di una verifica e delle necessarie attestazioni di conformità. Sono presenti termosifoni per il riscaldamento della casa (radiatori in alluminio) ma non risultano utilizzati poiché la caldaia esistente è stata dichiarata non funzionante e perciò dismessa. Nella sala soggiorno è presente un camino. In alcune stanze sono presenti split di aria condizionata con unità esterne fissate alle pareti esterne. L'impianto di condizionamento è sprovvisto di libretti di manutenzione. L'altezza interna dei locali al piano terra è di circa 2,68 m.

Davanti all'ingresso della casa è presente una tettoia in legno sorretta da pilastri in mattoni dello spessore di 25 cm. Nel lato est della tettoia si trova un barbecue in muratura rivestito in pietra scapola e un forno anch'esso in muratura.

Il primo piano presenta ugualmente finiture di tipo economico. I pavimenti sono in gres e hanno dimensioni di 33x33 cm in tutte le stanze, bagni compresi, da battiscopa in ceramica, da pareti e solai con finiture regolari intonacate al civile e tinteggiate con idropittura bianca e in parte colorata. I muri divisorii interni sono stati realizzati in laterizi forati dello spessore di 8 cm. I bagni presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino a circa 2,00 - 2.10 m di altezza. Sono costituiti da sanitari composti da un vaso, box doccia, un lavabo e bidet. Il portone di ingresso appare realizzato in pvc effetto legno, le finestre, le portafinestra e le persiane esterne sono in realizzate alluminio e vetrocamera, mentre le porte interne appaiono realizzate in legno del tipo pino di svezia.

L'impianto elettrico risulta attivo ma non risulta certificato. Pertanto, necessita di una verifica e delle necessarie attestazioni di conformità; è realizzato sottotraccia con scatole delle prese elettriche e degli interruttori incassate nelle pareti ad eccezione di una parte della cucina dove si è rilevato un tratto di impianto fuori traccia all'interno di una canalina. È presente impianto antenna TV con parabola. L'impianto idrico sanitario e fognario risulta collegato a una fossa imhoff o settica (non si hanno informazioni al riguardo). L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico. Neppure l'impianto idrico risulta fornito di certificato di conformità alla regola dell'arte, per cui necessita di una verifica e delle necessarie attestazioni di conformità. Sono presenti termosifoni per il riscaldamento della casa (radiatori in alluminio) ma non risultano utilizzati poiché non risulta presente la caldaia. Nella cucina soggiorno è presente un camino. L'altezza interna dei locali è variabile tra i 2,03-2,43 m alla gronda a 3,43 m al colmo.

L'appartamento è dotato di un terrazzo esterno coperto da una tettoia in legno rivestita di tegole. La tettoia è sorretta da pilastri di legno dello spessore di 20 cm.

La fornitura dell'acqua potabile avviene tramite un pozzo che risulta fornito di autorizzazioni.

La casa è circondata su tutti i lati da un terreno di pertinenza che è in parte sistemato a verde, attualmente in uno stato di evidente trascuratezza, e in parte trasformato in piazzale in cemento. Quest'ultima parte è collegata al cancello di ingresso tramite una rampa in cemento e consente il parcheggio e la manovra delle auto. Il cancello è realizzato in ferro ed è di tipo scorrevole. Nel terreno sono presenti un serbatoio GPL in disuso, un pozzo e una fossa settica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Al sopralluogo gli immobili sono stati trovati entrambi occupati dalla Sig.ra ----- e dai suoi figli. La signora ---- ha dichiarato di occupare l'immobile in quanto avrebbe acquistato il terreno e avrebbe anche costruito il fabbricato con mezzi propri. L'immobile è arredato dall'attuale occupante. Mobili e suppellettili non sono beni pignorati per cui dovranno essere eventualmente rimossi dal proprietario.

Da un accesso agli atti effettuato presso l'ARGEA – Servizio Territoriale del Sassarese (PEC - protocollo n. 13544 del 24/02/2023) è emerso che il terreno che circonda la casa (bene n. 8 – particella 327) è inserito in un contratto di comodato verbale gratuito della durata di dieci anni

con decorrenza dal 01/01/2022 al 31/12/2022 e anche in un fascicolo aziendale di un'azienda agricola di tale -----, C.F. -----, P. IVA -----, comodatario. Il comodante risulta essere il sig. -----, C.F. -----, che nel contratto di comodato risulta essersi qualificato come proprietario del terreno. Nel contratto è dichiarato che lo stesso è esente da registrazione ai sensi della Risoluzione n. 14/E del 06/02/2001 del Ministero delle Finanze.

Si allega il contratto di comodato fornito dal Centro di Assistenza Agricola CIA SASSARI 001 - Via Carlo Felice n. 50/B - 07100 Sassari previa autorizzazione rilasciata da ARGEA in data 03/03/2023. Il suddetto contratto di comodato è successivo al pignoramento, per cui non risulta opponibile alla procedura.

Pur fisicamente occupati, non risultano al momento titoli opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 8 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 - FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, sono risultate le seguenti provenienze (particella 111 del foglio 83 di 00.14.32 ettari catastali- Cfr. Cronistoria dati catastali):

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cosimo Carrieri notaio in Sorso	03/06/1981	2200	949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	16/06/1981	5755	4603

Per quanto riguarda questo immobile pignorato:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE 8 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 - FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, e dalla visura ipotecaria aggiornata richiesta dal sottoscritto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Sassari il 03/04/2012 - Reg. gen. 4666 - Reg. part. 3594

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

con annotazione del 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867 - Ordinanza n. 111/2012 del 09/05/2012 di conferma del sequestro conservativo immobiliare e con annotazione del 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998 di sentenza di condanna esecutiva

- **Conferma sequestro conservativo immobiliare**

Trascritto a Sassari il 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Sassari il 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 11/09/2015 Reg. gen. 10313 - Reg. part. 8145

Quota: 1/1 - A favore di Agenzia Dogane e Monopoli - Ufficio dei Monopoli per la Sardegna -
Sezione operativa territoriale di Sassari

NORMATIVA URBANISTICA

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente.

La superficie ricade in zona E agricola, che secondo la normativa regionale è la parte del territorio destinata ad usi agricoli e quella con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

L'immobile ricade in particolare nella sottozona E3.a. che distingue le aree agricole caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time). Per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica comunale si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica del 16/02/2023, prot. 33956, allegato alla presente relazione.

Il terreno non risulta essere stato percorso da incendi negli ultimi dieci anni.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana: Hg0 per il 100%

Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (PPR): Aree antropizzate - Nuclei case sparse (Articoli: 28, 29, 30) - 100 %.

Zone di Protezione Speciale: terreno non incluso in ZPS

Sito che risulta classificato non idoneo all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Classificazione sismica: livello di pericolosità 4

Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400.

Destinazioni ammesse:

d0, d3.5.6, d7.1 con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali, d7.1.

Fabbricati di appoggio non residenziali qualora il fondo sia privo di qualsiasi preesistenza edilizia, d7.2, d10.1, d11.

Per la destinazione d0 è ammessa la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, attraverso l'uso delle tecniche e dei materiali tradizionali al fine di preservare la destinazione agricola del fondo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edificatori si attuano mediante titolo abilitativo diretto con le limitazioni e qualifiche relative ai soggetti legittimati ed alla predisposizione del programma di miglioramento fondiario aziendale.

Soggetti legittimati

Il titolo abilitativo per gli edifici ad uso abitativo e per le strutture aziendali può essere rilasciata unicamente ad imprenditori agricoli singoli, o associati e società che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti; all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore richiedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Da un accesso agli atti effettuato presso il Comune di Sassari il giorno 28 dicembre 2022 si è potuto desumere che il fabbricato:

- non è stato realizzato anteriormente al 01/09/1967.
- è fornito di un titolo edilizio che ne legittima l'esistenza, pur con le precisazioni che seguiranno.
- non è fornito del certificato di agibilità
- non è fornito di alcuna certificazione degli impianti elettrico, idrico sanitario e termico
- non era fornito dell'APE che è stato predisposto in questa perizia e che ha la validità di un anno.
- l'immobile ricade in classe energetica E (Allegato 7).

Il fabbricato risulta realizzato nel novembre 1993 in modo totalmente abusivo e regolarizzato mediante un condono edilizio ottenuto con Concessione edilizia in sanatoria n. 1192/724 rilasciata dal Comune di Sassari il 3 giugno 2002 in seguito alla domanda di concessione edilizia in sanatoria n. prot. 10094 del 2 marzo 1995 presentata dalla Sig.ra ----- nata a -----, attuale occupante dell'immobile. Il titolo edilizio è stato ritirato dalla sig.ra ----- il 12 giugno 2002.

Nel fascicolo della pratica edilizia esibito dall'archivio dell'edilizia privata del Comune di Sassari non sono stati rinvenuti né gli elaborati grafici del progetto approvato (cfr. risposta del Comune di Sassari tra gli allegati 4), né certificati di agibilità, né certificati attestanti la conformità degli impianti alla normativa all'epoca vigente. È stata rinvenuta, fra altro, la planimetria catastale fornita di ricevuta di avvenuto accatastamento datata 08/03/2001.

Il 2 gennaio 2023 è stata presentata per mezzo PEC anche un'istanza alla Provincia di Sassari per verificare l'esistenza di autorizzazioni per gli scarichi domestici e per il pozzo ad uso domestico (Istanza prot. 134 del 03/01/2023). La risposta, ricevuta per mezzo PEC del 30/01/2023, ha dato esiti negativi. È stata perciò presentata un'istanza anche al Genio Civile di Sassari da cui è emerso che il pozzo risulta fornito di Autorizzazione alla ricerca idrica n. 226/97 del 7/7/1997.

Non è stato trovato alcun riferimento relativamente agli scarichi domestici.

Rispetto alla planimetria catastale, che deve considerarsi rappresentativa dello stato dei luoghi illustrati nel progetto approvato con condono edilizio perché presentata al fine di ottenere il rilascio del titolo in sanatoria, si rilevano le seguenti difformità:

- 1) maggiore superficie e volumetria residenziale dovuta all'ampliamento dell'ingresso con una parte della tettoia e alla loro contestuale trasformazione in vano cucina;
- 2) maggiore superficie e volumetria residenziale dovuta anche alla creazione di un nuovo appartamento indipendente al primo piano mediante la trasformazione, avvenuta con opere, della soffitta destinata a lavanderia e ripostiglio;
- 3) maggiore superficie coperta dovuta all'ampliamento della tettoia al piano terra;
- 4) copertura e ampliamento della terrazza originariamente più piccola e scoperta del primo piano;
- 5) trasformazione dell'originaria cucina con ripostiglio al piano terra in camera da letto con bagno esclusivo;
- 6) realizzazione di un locale per l'alloggiamento della caldaia in aderenza alla parete esposta a est;
- 7) Conseguente modifica di sagoma e prospetti dell'intero fabbricato, dovuta anche all'apertura di una piccola finestra nell'attuale sala-soggiorno.

Sanabilità

Si premette, innanzi tutto, che il sottoscritto non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base degli orientamenti espressi in passato su casi simili dagli Uffici competenti. Pertanto, tenendo conto di questo limite, sulla base delle indagini esperite si può riferire quanto di seguito.

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

Quanto alla possibilità di ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità, si riferisce quanto di seguito.

La domanda di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 richiederebbe la verifica della doppia conformità dei manufatti sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

Ebbene, va principalmente evidenziato che il volume condonato è abbondantemente al di sopra delle volumetrie realizzabili in questo lotto di terreno.

Inoltre, la realizzazione di una nuova unità residenziale al primo piano si pone in contrasto con le previsioni del PUC e del PPR che mirano a limitare l'insediamento di nuove unità abitative in agro se non strettamente connesse all'attività agricola. Pertanto, una ipotetica sanatoria in accertamento di conformità degli ampliamenti al piano terra e della nuova unità abitativa al primo piano dovrebbe essere prima di tutto compatibile con una organizzazione aziendale agricola che in questo caso è inesistente. Di conseguenza la sanatoria non risulterebbe ottenibile neppure per l'assenza di un'attività agricola.

Infine, ove pure fosse stata esistente un'azienda agricola, deve tenersi presente che il fabbricato è stato oggetto di un condono edilizio che ha previsto la stipula di un atto unilaterale d'obbligo edilizio che all'art. 2 prevede che *"tutte le aeree, edifici manufatti e impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel presente atto in ogni caso denotate negli elaborati progettuali allegati a corredo della richiesta di concessione richiamate in premessa"*. L'immobile, quindi, non è suscettibile di cambi di utilizzazione rispetto a quanto indicato nel progetto condonato.

Gli ampliamenti e i cambi di destinazione d'uso, in definitiva, non risultano sanabili e il fabbricato è di conseguenza passibile di ordinanze di rimessa in pristino dei luoghi in conformità al progetto approvato.

Ai fini della stima, pertanto, l'immobile sarà considerato nelle condizioni approvate con il condono edilizio, tenendo conto dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi conformemente al progetto assentito dal Comune di Sassari e dei costi necessari per la messa a norma della dotazione impiantistica, indispensabile per ottenere l'agibilità dell'immobile che al momento non risulta sussistere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA

BENE 8 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

BENE 9 – FABBRICATO UBICATO A SASSARI (SS) - S.V. SACCHEDDU 7/E

Preliminarmente deve riferirsi che per effetto degli impegni assunti con l'atto d'obbligo edilizio unilaterale stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L. 10/77, della L. n° 47/85 e della L. 724/94 e loro successive modifiche e integrazioni il fabbricato in esame dovrebbe soggetto ai prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati, suscettibile di periodiche rivalutazioni ISTAT dei costi di costruzione. Ogni pattuizione stipulata in variazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione dovrebbe essere pertanto nulla per la parte eccedente.

Tuttavia, in questo caso si tratta di determinare un più probabile valore di mercato ai sensi dell'art. 568, comma primo, c.p.c. per una vendita coattiva e non di un prezzo da applicare in ipotesi di trasferimento negoziale.

Si ritiene, pertanto, che in questa sede debba ricercarsi il più probabile valore di mercato e non il prezzo di cessione stabilito nell'atto unilaterale di obbligo edilizio.

Ciò premesso, procedendo alla stima del più probabile valore di mercato è opportuno innanzi tutto riferire che la valutazioni verrà effettuata in base ai principi teorici dell'estimo e del suo insieme di procedure logiche e metodologiche che consentono di pervenire a una oggettiva stima dei beni fondata su dati economici desumibili dal mercato.

Il giudizio di stima sarà formulato in base al criterio del più probabile valore di mercato, che

esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e potenziali acquirenti senza particolari motivazioni al di fuori quelle prettamente economiche.

Il più probabile valore di mercato sarà determinato mediante il metodo di sintetico comparativo del confronto di mercato tra il bene oggetto di stima e uno o più beni simili per condizioni di manutenzione, tipologia costruttiva, ubicazione ed età attualmente offerti in vendita.

In particolare, seguendo la prassi commerciale prevalente nel mercato immobiliare locale sarà applicato il procedimento di stima monoparametrico che utilizza quale elemento indicativo del valore la quotazione unitaria (€/mq) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione degli immobili.

Stima dell'immobile

I dati utilizzati per le comparazioni sono stati ricavati da indagini di mercato dirette che hanno prodotto i risultati di seguito esposti.

Indagini dirette

Nella frazione di *Saccheddu* non risultano attualmente offerte in vendita case simili, né sono state rinvenute compravendite recenti. Non si hanno dunque a disposizione comparabili.

Indagini indirette

Sono state rilevate le quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'ultimo semestre del 2022 e per le abitazioni di tipo economico in stato normale indica quotazioni unitarie comprese tra 600,00-1.000,00 €/mq per la zona più periferica tra Bancali e le Borgate della Nurra.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it indica invece quotazioni comprese tra 577,00 €/mq e 963 €/mq con punte tra 1.069 - 1.141 €/mq per ville, villini e case unifamiliari in buono stato.

È stata rinvenuta una perizia di stima del 2014 nell'ambito della procedura n. 182/12 RGE di codesto Tribunale di Sassari che indica una quotazione unitaria di 950,00€/mq per un appartamento non in buone condizioni ubicato a *Saccheddu* all'interno di una casa plurifamiliare .

È stata rinvenuta anche una perizia di stima più recente, del 2021, riferita a un villino ubicato a Bancali, effettuata nell'ambito della procedura n. 139/2017 RGE di codesto Tribunale di Sassari. La quotazione unitaria indicata in questo caso è di circa 940,00 €/mq.

Tanto rilevato, considerato che:

- le quotazioni reperite presso le fonti strumentali dirette e indirette (OMI e Borsino Immobiliare) appaiono tendenzialmente simili, circostanza che tende a dimostrare la sufficiente attendibilità e coerenza dei dati provenienti da tutte le fonti;
 - le quotazioni unitarie tendono a diminuire al crescere delle dimensioni dell'immobile;
 - la quotazione media di mercato di un fabbricato di grandi dimensioni con carenze di manutenzione e impiantistiche rispetto alla standard risulta scontare una riduzione di circa il 10% rispetto al valore di un immobile in ottimo stato;
- si stima che nella fattispecie il più probabile valore di mercato dell'immobile sia di 178.200,00 €.

Da questo valore, tuttavia, devono sottrarsi:

- il costo degli interventi edilizi necessari per rendere lo stato di fatto conforme al progetto approvato, stimati a corpo sulla base di un computo metrico estimativo sintetico intorno ai 35.000,00 €;
- il costo di un nuovo impianto di smaltimento reflui domestici, compreso dei costi dell'assistenza tecnica per l'inoltro della pratica alla Provincia di Sassari (circa 3.500,00 €);
- il costo dell'accertamento della conformità degli impianti idrico, elettrico e termico (Dichiarazione di rispondenza alla normativa vigente o DIRI), stimato in 1.000,00 €;
- una percentuale per l'assenza di garanzia di vizi della cosa, stimata nel 10% del valore di stima;

Pertanto, al netto delle suddette detrazioni il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stimato in 120.900,00 € in cifra tonda come da calcoli che seguono.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale regolare	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENI NN. 8-9 - Fabbricato di civile abitazione Sassari (SS) - S.V. Saccheddu 7/E	198,00 mq	900,00 €/mq	178.200,00 €	100%	178.200,00 €
Totale					178.200,00 €
A dedurre costi stimati per rimessa in pristino dello stato dei luoghi compresa l'assistenza tecnica di un professionista					35.000,00 €
A dedurre costi di dichiarazione di rispondenza impianti (a corpo)					1.000,00 €
A dedurre costi di regolarizzazione impianto di smaltimento reflui domestici (a corpo)					3.500,00 €
A dedurre riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (si applica il 10 % del valore di stima)					17.820,00 €
Più probabile valore di mercato al netto delle detrazioni					120.880,00 €
Più probabile valore di mercato arrotondato					120.900,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

Il lotto è formato dal seguente bene immobile:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu - Fg. 83/P.Illa 471

DESCRIZIONE

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Terreno di 124 mq catastali, ubicato in agro di Sassari, loc. "Saccheddu", adiacente a un fabbricato di cui sembra costituire una porzione di corte, identificato in catasto nel foglio 83, Sezione B - Nurra, particella 471. È adiacente alla Strada Provinciale (SP) 18 "Sassari-Argentiera", che ne segna il confine per tutta la lunghezza del lato sud. Al terreno si accede tramite un ingresso chiuso da cancello lungo la predetta SP 18 e dall'interno del fabbricato adiacente.

La frazione di "Saccheddu" si trova nella regione storico geografica della Nurra, a circa 13 km da Sassari; si caratterizza per l'esistenza di insediamenti abitativi sparsi di tipo prevalentemente monofamiliare in un territorio ad uso agricolo estensivo. È servita da linee di trasporto pubblico. Una fermata di autobus è ubicata in una piazzola di fronte al cancello di ingresso a questo fondo.

La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 27/7/2022 con la collaborazione dell'IVG. Non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso poiché l'immobile è ispezionabile dall'esterno. Si allegano il verbale di sopralluogo (Allegato 6) e le fotografie rappresentative dei luoghi (All. 1).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è apparsa completa. Il creditore precedente ha prodotto un Certificato ipotecario speciale (n. SS 111982 del 14/09/2015) e la visura storica dell'immobile.

La suddetta documentazione è stata integrata dal sottoscritto con l'ispezione ipotecaria aggiornata, le visure catastali attuali e la planimetria del fabbricato. I nuovi documenti sono allegati alla presente perizia come Allegato n° 2 (documentazione ipocatastale).

PRECISAZIONI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalle summenzionate Certificazioni ipotecarie speciali, visure catastali storiche e ispezione ipotecaria aggiornata. I dati catastali attuali dei beni pignorati sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

L'immobile oggetto dell'esecuzione risultano appartenere alla seguente esecutata:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

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

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

CONFINI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Confine Nord: particella 491; confine est: particella 469; confine sud- sud ovest: SP 18

CONSISTENZA

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	124,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq

Si precisa che la superficie dei terreni è stata ripresa dalle visure catastali ed è quindi una superficie nominale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Per risalire ai titoli di provenienza delle attuali particelle pignorate risulta utile rilevare che:

La particella 471 del foglio 83 di 00.01.24 ettari catastali deriva dalla particella 38 del foglio 83 di 00.09.08 ettari catastali in seguito al tipo mappale del 13/09/2010 n. 215619.1/2010 in atti dal 13/09/2010 presentato il 13/09/2010 protocollo SS 0215619.

La particella 38 del foglio 83 di 00.09.08 ettari catastali risulta tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985.

DATI CATASTALI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

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
83	471		AA		Pascolo	2	00.01.01	0,10 €	0,10 €	-
83	471		AB		Seminativo	1	00.00.23	0,07 €	0,05 €	-

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la figura illustrata nella mappa catastale.

In particolare, non c'è identità geometrica tra il terreno e la sua raffigurazione catastale poiché il confine reale nord del fondo non è delimitato e il terreno è confuso con la particella 491. Sono necessarie verifiche in contraddittorio con il confinante per stabilire l'esattezza dei limiti del fondo. Di questa situazione si terrà conto applicando una riduzione percentuale del valore di stima per assenza di garanzia per vizi della cosa.

Sussiste corrispondenza tra dati catastali e dati contenuti nel pignoramento.

PATTI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dalla certificazione ipotecaria speciale versata in atti non si rileva l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

L'area è apparsa in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

L'area è accessibile dal fabbricato adiacente di cui sembra costituire una porzione di corte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo e livello. Dall'esame dell'inventario delle terre civiche pubblicato nel sito della Regione Sardegna e aggiornato al 10/05/2013 non risultano usi civici di questo immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Si tratta di un'area pianeggiante, in terra battuta, che appare destinata a cortile di pertinenza di un adiacente fabbricato da cui si apre una porta di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Al sopralluogo il terreno è stato trovato chiuso da un cancello e senza segni evidenti di utilizzo.

Per verificare lo stato di occupazione è stata comunque presentata un'istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (PEC del 31/01/2023 - prot. del ricevente n. 10559 del 02/02/2023). Non

si è ricevuta alcuna risposta scritta. Si è ricevuta soltanto una risposta verbale (per telefono) dalla Conservatoria dei registri immobiliari, che ha escluso l'esistenza di contratti di affitto pubblici ultranovennali. Nessuna risposta, neanche verbale per telefono, è stata fornita dall'Ufficio territoriale che riceve la registrazione di altri tipi contratti di affitto.

È stato allora presentata un'analoga istanza all'ARGEA - Servizio Territoriale del Sassarese (PEC - protocollo n. 13544 del 24/02/2023), che ha potuto fornire soltanto informazioni relative ai terreni inclusi in schede di validazione di aziende agricole attive.

Da quest'ultimo accesso agli atti è emersa l'esistenza di un contratto di comodato verbale gratuito della durata di dieci anni con decorrenza dal 01/01/2022 al 31/12/2022 e l'inserimento di questo terreno nel fascicolo aziendale di tale -----, C.F. -----, P. IVA -----, comodatario. Il comodante risulta essere il sig. -----, C.F. -----, che nel contratto di comodato risulta essersi qualificato come proprietario del terreno. Nel contratto è dichiarato che lo stesso è esente da registrazione ai sensi della Risoluzione n. 14/E del 06/02/2001 del Ministero delle Finanze.

Si allega il contratto di comodato fornito dal Centro di Assistenza Agricola CIA SASSARI 001 - Via Carlo Felice n. 50/B - 07100 Sassari previa autorizzazione rilasciata da ARGEA in data 03/03/2023. Il suddetto contratto di comodato è successivo al pignoramento, per cui non risulta opponibile alla procedura. Pertanto, pur occupato, dal punto di vista della stima il terreno sarà valutato come libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, sono risultate le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Donazione accettata			
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cosimo Carrieri notaio in Sorso	27/10/1980	1771	731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	05/12/1980	10603	8498

Pertanto:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, e dalla visura ipotecaria aggiornata richiesta dal sottoscritto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Sassari il 03/04/2012 - Reg. gen. 4666 - Reg. part. 3594

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

con annotazione del 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867 - Ordinanza n. 111/2012 del

09/05/2012 di conferma del sequestro conservativo immobiliare e con annotazione del

12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998 di sentenza di condanna esecutiva

- **Conferma sequestro conservativo immobiliare**

Trascritto a Sassari il 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867
Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Sassari il 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998
Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 11/09/2015 Reg. gen. 10313 - Reg. part. 8145
Quota: 1/1 - A favore di Agenzia Dogane e Monopoli - Ufficio dei Monopoli per la Sardegna -
Sezione operativa territoriale di Sassari



NORMATIVA URBANISTICA

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente.

La superficie ricade per il 100% in zona G, Sottozona G1, attrezzature pubbliche e private. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq incrementabile con PUA.

Per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica comunale si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica del 16/02/2023, prot. 33956, allegato alla presente relazione.

Il terreno non risulta essere stato percorso da incendi negli ultimi dieci anni.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana: Hg0 per il 100%

Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0). Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (PPR): Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) - 100 %.

Zone di Protezione Speciale: terreno non incluso in ZPS.

Sito che risulta classificato non idoneo all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili. Classificazione sismica: livello di pericolosità 4

Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Nel fondo non risultano presenti fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE 10 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Il giudizio di stima è stato formulato in base al criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e potenziali acquirenti senza particolari motivazioni al di fuori quelle prettamente economiche.

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata considerando il miglior uso possibile di quest'area all'attualità, che si ritiene essere quello di corte di pertinenza del fabbricato adiacente a cui era verosimilmente legato, posto che nella fattispecie non sono state trovate informazioni di recenti atti di compravendita o di offerte di vendita riguardanti aree simili per natura, estensione e situazione urbanistica e che l'area in esame possiede attualmente un indice di edificabilità pressoché nullo (0,1 mc/mq) e non ha neppure alcuna possibilità di uno sviluppo autonomo di un PUA.

Pertanto, partendo dalla considerazione che un fabbricato ubicato nella frazione di Saccheddu ha valutazioni di circa 950,00 €/mq (Fonti: OMI, Borsinoimmobiliare.it, perizie in altre procedure esecutive - Cfr. lotto 5) e che un cortile di pertinenza può concorrere alla formazione della superficie commerciale convenzionale del fabbricato di cui è pertinenza per un minimo del 2%

della superficie dell'edificio, nella fattispecie si stima un più probabile valore unitario di quest'area pari a circa 20,00 €/mq il quale, applicato all'area in esame determina il seguente più probabile valore di mercato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Sassari (SS) - Loc. Saccheddu	124,00 mq	20,00 €/mq	€ 2.480,00	1/1	€ 2.480,00
Costo accertamento confini e recinzione					350,00
Valore di stima arrotondato:					€ 2.130,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7

Il lotto è formato dal seguente bene immobile:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Sassari (SS) - Località Saccheddu – Fg. 83/P.lla 464

DESCRIZIONE

BENE 11 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Reliquato di 10 mq, ubicato in agro di Sassari, loc. "Saccheddu", a ridosso dell'omonima frazione, identificato in catasto presso il foglio 83, Sezione B – Nurra, particella 464. È adiacente alla Strada Provinciale SP 18 "Sassari-Argentiera", che ne segna il confine per tutta la lunghezza del ovest. Ad esso si accede direttamente tramite la predetta SP 18. Si trova ad un'altitudine di circa 65 m s.l.m. e presenta una giacitura sub pianeggiante. In esso non sono presenti manufatti.

La frazione di *Saccheddu* si trova nella regione storico geografica della Nurra, a circa 13 km da Sassari.

La vendita del bene non risulta soggetta a IVA.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 27/7/2022 con la collaborazione dell'IVG. Non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso. Si allegano il verbale di sopralluogo (Allegato 6) e le fotografie rappresentative dei luoghi (Allegato 1).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE 11 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è apparsa completa. Il creditore procedente ha prodotto un Certificato ipotecario speciale (n. SS 111982 del 14/09/2015) e le visure storiche degli immobili. La suddetta documentazione è stata integrata dal sottoscritto con le visure catastali attuali e l'estratto di mappa aggiornato. I nuovi documenti sono allegati alla presente perizia come Allegato n° 2 (documentazione ipocatastale).

PRECISAZIONI

BENE 11- TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalle summenzionate Certificazioni ipotecarie speciali, visure catastali storiche e ispezione ipotecaria aggiornata. I dati catastali attuali dei beni pignorati sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Titolarità

BENE 11 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta appartenere alla seguente esecutata:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/1) - Codice fiscale: -----

CONFINI

BENE 11 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Confine nord e ovest: SP 18 "Sassari-Argentiera"; confine est: particella 461 di altra proprietà; confine sud: particella 476 di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE 11 – TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno - reliquato	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq

Si precisa che la superficie dei terreni è stata ripresa dalle visure catastali ed è quindi una superficie nominale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Per risalire ai titoli di provenienza dell'attuale particella pignorata risulta utile rilevare che:
La particella 464 del foglio 83 di 00.00.10 ettari catastali deriva dalla particella 287 del foglio 83 di 00.92.38 ettari catastali in seguito al tipo mappale del 19/07/2010 n. 177700.1/2010 in atti dal 19/07/2010, protocollo n. SS0177700 presentato il 19/07/2010. La predetta particella 287 risulta derivata dalla particella 84 del foglio 83 di 00.94.50 ettari catastali, tale dall'impianto meccanografico del 06/11/1985, in seguito al frazionamento n. 641.3/1997 del 12/02/1997 in atti dal 03/05/1999.

DATI CATASTALI

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
83	464				Pascolo	2	00.00.10	0,01 €	0,01 €	-

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la figura illustrata nella mappa catastale.
In particolare, non c'è identità geometrica tra il terreno e la sua raffigurazione catastale poiché i confini reale est e sud del fondo non sono delimitati, per cui il terreno non si distingue dai fondi di cui alle particelle 461 e 476. Sono necessarie verifiche in contraddittorio con il confinante per stabilire l'esattezza dei limiti del fondo. Di questa situazione si terrà conto in fase di valutazione del bene. Sussiste corrispondenza tra dati catastali e dati contenuti nel pignoramento.

PATTI

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dalla certificazione ipotecaria speciale versata in atti non si rileva l'esistenza di patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Il terreno è ricoperto da vegetazione arbustiva spontanea di bordo strada.

PARTI COMUNI

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo e livello. Dall'esame dell'inventario delle terre civiche pubblicato nel sito della Regione Sardegna e aggiornato al 10/05/2013 non risultano usi civici di questo immobile. Risulta esistente una servitù di acquedotto sulla particella 84 del foglio 83 da cui è stata originata la particella 464 che compone questo lotto (Trascritta a Sassari il 23/11/1994 Reg. Gen. 12999 - Reg. Part. 887 - Atto di costituzione del 9/9/1994).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Si tratta di un terreno sub pianeggiante, che risulta poco profondo, a tessitura franco argillosa e di modesta fertilità. Si trova a circa 65 m s.l.m., con esposizione piena, su paesaggio tipico dei comprensori di pianura della "Piana della Nurra". La classe di capacità d'uso risulta compresa tra la III e IV.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Al sopralluogo il terreno è stato trovato senza occupanti e senza segni evidenti di recenti utilizzi. Per verificare lo stato di occupazione è stata comunque presentata un'istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate (PEC del 31/01/2023 - prot. del ricevente n. 10559 del 02/02/2023). Non si è ricevuta alcuna risposta scritta. Si è ricevuta soltanto una risposta verbale (per telefono) dalla Conservatoria dei registri immobiliari, che ha escluso l'esistenza di contratti di affitto pubblici ultranovennali. Nessuna risposta, neanche verbale per telefono, è stata fornita dall'Ufficio territoriale che riceve la registrazione di altri tipi contratti di affitto.

È stato allora presentata un'analogha istanza all'ARGEA - Servizio Territoriale del Sassarese (PEC - protocollo n. 13544 del 24/02/2023), che ha potuto fornire soltanto informazioni relative ai terreni inclusi in schede di validazione di aziende agricole attive.

Da quest'ultimo accesso agli atti non è emersa l'esistenza di contratti di affitto o comodato.

Allo stato delle conoscenze attuali il terreno, ai fini estimativi, sarà valutato come libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, sono risultate le seguenti provenienze:

Dal 13/09/1992 al 7/3/2023	TESTAMENTO PUBBLICO			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Luigi Maniga notaio in Sassari	24/02/1993	99737	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	02/03/1993	2696	1797	
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Ufficio del Registro	12/05/2003	70/1039	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	26/01/2005	1956	1444	
Dal 13/09/1992 al 7/3/2023	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Ufficio del Registro	15/09/2010	1420/9990/10	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	30/09/2010	16884	10220	

L'esecutata ha ereditato i terreni per successione testamentaria di -----.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto risulta accettazione dell'eredità contro ----- trascritta a Sassari il 5 giugno 2007 ai nn. 10040/6490, pubblico ufficiale Cosimo Carrieri, repertorio 43354/17450 del 31 maggio 2007.

Pertanto:

- risulta sussistere la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Dal certificato ipotecario speciale prodotto in atti dal creditore procedente, aggiornato al 14/09/2015, e dalla visura ipotecaria aggiornata richiesta dal sottoscritto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Sassari il 03/04/2012 - Reg. gen. 4666 - Reg. part. 3594

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

con annotazione del 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867 - Ordinanza n. 111/2012 del 09/05/2012 di conferma del sequestro conservativo immobiliare e con annotazione del 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998 di sentenza di condanna esecutiva

- **Conferma sequestro conservativo immobiliare**

Trascritto a Sassari il 25/05/2012 Reg. gen. 7178 - Reg. part. 867

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Sassari il 12/09/2014 - Reg. gen. 9989 - Reg. part. 998

Quota: 1/1 - A favore di Amministrazione Autonoma Monopoli di Stato

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 11/09/2015 Reg. gen. 10313 - Reg. part. 8145

Quota: 1/1 - A favore di Agenzia Dogane e Monopoli - Ufficio dei Monopoli per la Sardegna - Sezione operativa territoriale di Sassari

NORMATIVA URBANISTICA

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente.

La superficie ricade in parte in Viabilità di piano e in parte in Zona agricola E3.a, aree agricole caratterizzate da un intenso frazionamento fondiario e dalla presenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti, orti famigliari, agricoltura part-time - articoli 43 e 46 NTA del PUC di Sassari).

Per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica comunale si rinvia al Certificato di destinazione urbanistica del 16/02/2023, prot. 33956, allegato alla presente relazione.

Il terreno non risulta essere stato percorso da incendi negli ultimi dieci anni.

Piano Assetto Idrogeologico 2006 - Frana: Hg0 per il 100%

Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana - Sardegna: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (PPR): Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) - 100 % - Zone di Protezione Speciale: terreno non incluso in ZPS

Sito che risulta classificato non idoneo all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Classificazione sismica: livello di pericolosità 4

Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Nel fondo non sono presenti fabbricati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

BENE 11 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) - LOCALITÀ SACCHEDDU

Preliminarmente è opportuno riferire che le valutazioni sono state effettuate in base ai principi teorici dell'estimo e del suo insieme di procedure logiche e metodologiche che consentono di pervenire a una oggettiva stima dei beni fondata su dati economici desumibili dal mercato.

Il giudizio di stima è stato formulato in base al criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e potenziali acquirenti senza particolari motivazioni al di fuori quelle prettamente economiche.

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante il metodo sintetico comparativo del confronto con beni simili, utilizzando quale elemento indicativo di valore la quotazione unitaria (€/ha) e una relazione di proporzionalità tra questa e la dimensione dei terreni (stima monoparametrica).

Tanto osservato, passando alle valutazioni si deve rilevare che nella fattispecie non sono state trovate informazioni di recenti atti di compravendita riguardanti fondi simili per natura, estensione e situazione urbanistica. Ci si è trovati ad operare, perciò, in una situazione caratterizzata da mancanza di elementi di confronto provenienti da compravendite.

Data questa situazione sono state compiute analisi di mercato mediante indagini presso professionisti e imprenditori agricoli e sono state consultate qualificate banche dati di settore. Tali attività di indagine hanno consentito di raccogliere diverse informazioni sulle quotazioni e sui prezzi offerta (richieste di prezzi per i terreni posti in vendita) dei terreni ubicati nelle vicinanze e nella regione storico geografica di riferimento, ovvero dati che in un mercato tradizionalmente statico, opaco e povero di notizie come quello dei fondi rustici possono considerarsi un utile, se non indispensabile, ausilio per fornire una stima che consenta di raggiungere un sufficiente livello di aderenza alla realtà. Le informazioni raccolte trovano una sintesi oggettivamente verificabile nelle quotazioni elaborate nel 2021 da EXEO, che nella fattispecie si rivelano indicatori attendibili del mercato fondiario della Nurra. Questa Fonte riporta valori medi compresi tra i 6.000,00 e 10.000,00 € per i prati pascolo.

Pertanto, considerata la conformazione e le caratteristiche urbanistiche, si stima che il valore di questo fondo possa essere il seguente:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Sassari (SS) - Località Saccheddu	10,00 mq	0,60 €/mq	€ 6,00	100%	€ 6,00
Valore di stima:					€ 6,00

In considerazione di tale valore, oltre che dei più elevati costi di identificazione dei confini, è obiettivamente antieconomico procedere alla vendita di questo bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- 1) Si segnala che nella visura catastale storica allegata dal creditore precedente l'immobile di cui alla particella 288 del foglio 83 del CT del Comune di Sassari, incluso nel **Lotto 3**, risulta intestato a ----, nata a ----, in seguito ad un atto pubblico del 03/07/2000, rogante Scanu, voltura catastale n. 3677.1/2000 in atti del Catasto dal 26/11/2012 (protocollo SS0247461) - Divisione. Secondo le risultanze delle certificazioni ipotecarie speciali prodotte dal creditore precedente sarebbe invece interamente di proprietà dell'esecutata. Il pignoramento grava sulla quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà. Considerate queste incongruenze si ritengono necessari approfondimenti da parte del creditore precedente prima di procedere alla vendita di questa unità immobiliare.
- 2) Si segnala, inoltre, che dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto per ricostruire le provenienze ventennali degli immobili pignorati emerge che il terreno di cui alla particella 69 del foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Muros, incluso nel **Lotto 4**, non apparterebbe all'esecutata ----. Infatti, quest'ultima lo avrebbe ricevuto per successione testamentaria di ---- il quale, però, risultava titolare del solo diritto di usufrutto, mentre la nuda proprietà dell'intera quota risultava essere di ---- fin dal 1989, ovvero prima del decesso del *de cuius* ----, come da Sentenza per divisione del Tribunale di Sassari del 22 dicembre 1989, rep. 49/90, trascritta a Sassari il 30/9/2010 ai nn. 16859/10200. È necessario, pertanto, che il creditore precedente approfondisca le sue indagini.
- 3) Si segnala, altresì, che gli immobili di cui al **Lotto 5** sono stati trovati entrambi occupati dalla Sig.ra ---- e dai suoi figli. La signora ---- ha dichiarato di occupare l'immobile in quanto avrebbe acquistato il terreno e avrebbe anche costruito il fabbricato con mezzi finanziari propri. Si demanda al Giudice ogni decisione in merito.
- 4) Si segnala che il terreno che forma il **Lotto 6** costituisce sostanzialmente una porzione di cortile di un fabbricato adiacente che ha finestre e porte che prospettano e accedono in esso.
- 5) Si segnala, infine, che in considerazione dell'esiguità della dimensione (10 mq) e del valore (6,00 €) della particella 464 del foglio 83 inclusa nel **Lotto 7** (6,00 €) appare oggettivamente antieconomico procedere alla vendita.

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, 11 marzo 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dottore Agronomo Giovanni Battista Lupino

ALLEGATI

 Allegato 1 - Fotografie	11/03/2023 09:22	Archivio WinRAR...	8.675 KB
 Allegato 2 - Visure ipocatastali aggio...	11/03/2023 07:58	Archivio WinRAR...	1.661 KB
 Allegato 3 - Contratto di comodato t...	11/03/2023 07:56	Archivio WinRAR...	1.815 KB
 Allegato 4 Documentazione edilizio-...	11/03/2023 07:01	Archivio WinRAR...	5.323 KB
 Allegato 5 - Planimetrie Lotto 5	11/03/2023 09:14	Archivio WinRAR...	464 KB
 Allegato 6 - Verbali di sopralluogo	28/02/2023 18:46	Documento Ado...	1.295 KB
 Allegato 7 - APE	11/03/2023 07:00	Archivio WinRAR...	623 KB
 Allegato 8 - Perizia privacy	11/03/2023 13:14	Documento Ado...	1.537 KB