
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Usini (SS) - Agro di Usini.....	9
--	---

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz	10
--	----

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz	11
--	----

Lotto 3	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità.....	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali.....	25
Precisioni	25
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	27





Lotto 7	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità.....	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali.....	44
Precisioni	44
Patti	44
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali	47
Lotto 8	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità.....	48
Consistenza	48
Cronistoria Dati Catastali	49
Dati Catastali.....	49
Precisioni	49
Patti	49
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50

Stato di occupazione.....	50
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52



Lotto 3	60
----------------------	----



Lotto 7	64
----------------------	----

Lotto 8	65
----------------------	----



Riepilogo bando d'asta.....	68
-----------------------------	----



Lotto 3	68
----------------------	----



Lotto 7 70
Lotto 8 70



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2022 del R.G.E. 72



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 47.024,00 73



Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 31.944,00 75

Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 16.632,00 75



INCARICO

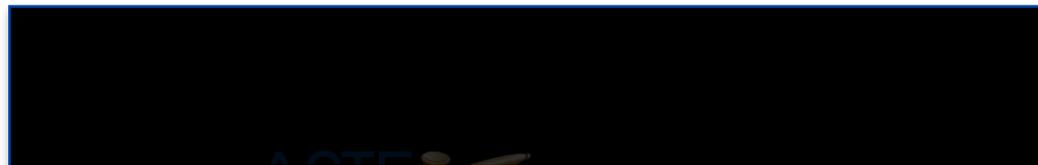
All'udienza del 29/05/2023, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

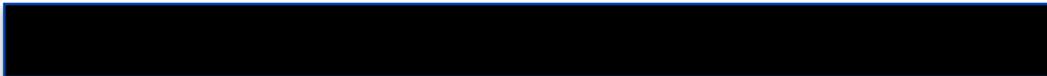
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:



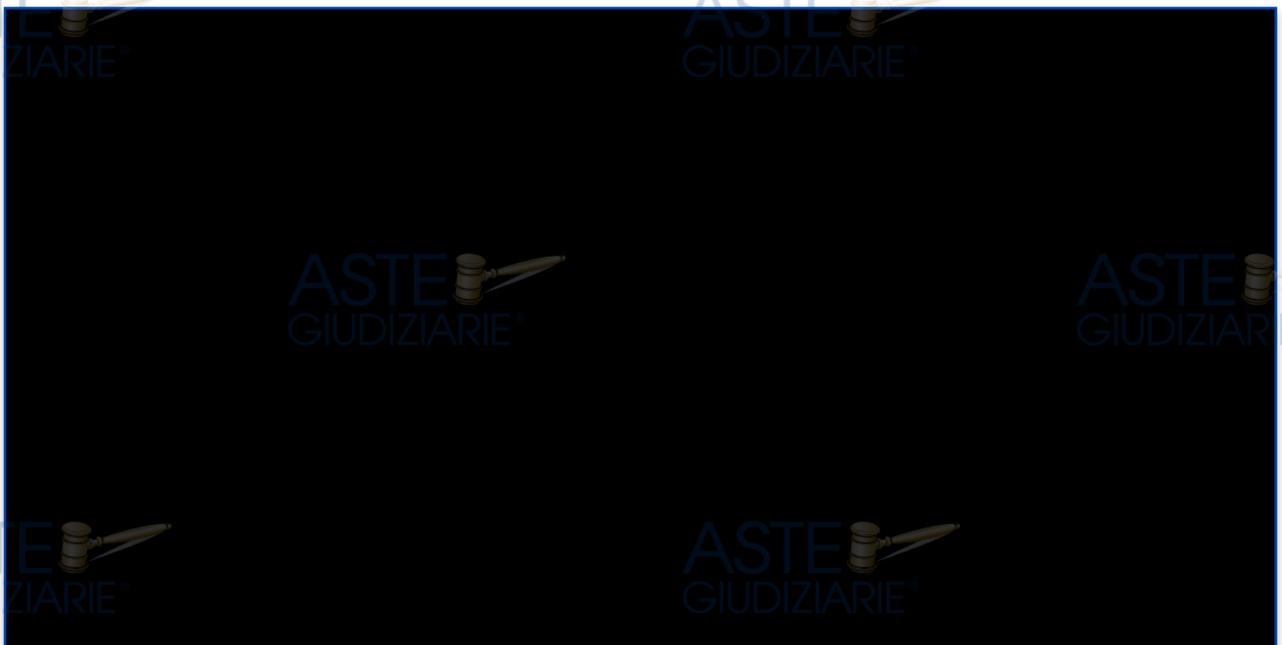
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Usini (SS) - Agro di Usini



- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz



DESCRIZIONE



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A USINI (SS) - AGRO DI USINI**

Terreno agricolo in agro di Usini in prossimità della SP 15 Sassari-Ittiri, a breve distanza dalla Azienda Vinicola **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati.

L'appezzamento oggetto di pignoramento risulta privo di recinzione perimetrale ed è costeggiato da una strada vicinale utilizzata anche dai proprietari dei fondi confinanti per accedere ai propri terreni.

Di fatto il lotto in esame di cui alla particella 42 costituisce, insieme alle particelle 41 e 181 confinanti, un unico ampio appezzamento di terreno.

Il terreno si presenta di orografia uniforme con un andamento irregolare e formato da diverse pendenze e dislivelli che rendono difficoltosa la lavorabilità. Allo stato attuale non risulta utilizzato a scopi agricoli, privo di pozzo e di sistema di irrigazione.

Il cespite versa in mediocre stato di manutenzione generale, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente relazione di stima, in quasi completo stato di abbandono, secondo quanto riferisce anche il proprietario intervenuto al sopralluogo.

Totalmente assente qualsiasi fonte di energia elettrica (pur essendo presente nelle immediate vicinanze la palificazione ENEL).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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





BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A USINI (SS) - SP 28 PROLUNGAMENTO VIA DIAZ

Terreno in Usini lungo la strada provinciale 28 ubicato sulla destra in direzione Sassari in prossimità della rivendita materiali edili di **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta parzialmente recintato ed un lato ed in aderenza al fabbricato della rivendita materiali edili ubicato di fianco.

Si presenta perfettamente pianeggiante ubicato nell'immediata periferia del centro abitato di Usini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto di vendita è formato da due distinte particelle:

- la particella 1699 di 606 mq catastali di cui **** Omissis **** è proprietario per l'intero (quota 1/1);

- la particella 1702 di 118 mq catastali di cui **** Omissis **** è proprietario per la quota di 1/2. La restante quota di 1/2 risulta di proprietà del fratello **** Omissis ****.

Si precisa che la particella 1702 altro non è che la strada di accesso che conduce ai due appezzamenti. Imboccando tale particella dalla sp 28 si trovano ubicati:

- frontalmente l'accesso al lotto di **** Omissis ****;
- lateralmente sulla destra il cancello di accesso al lotto di **** Omissis ****.

Pertanto tale particella, che garantisce l'accesso al terreno di cui al mappale 1699, deve necessariamente venire accorpata alla vendita del terreno di cui al mappale 1699 in maniera imprescindibile.

In pratica chi si aggiudica il lotto avrà ovviamente la disponibilità dell'intera particella 1699 e dovrà condividere la proprietà della particella 1702.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A USINI (SS) - SP 28 PROLUNGAMENTO VIA DIAZ

Terreno in Usini lungo la strada provinciale 28 ubicato sulla sinistra in direzione Sassari in prossimità della rivendita materiali edili di **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta parzialmente recintato con un muro in blocchetti privo di rete metallica superiore e cancello d'ingresso.

Si presenta perfettamente pianeggiante ubicato nell'immediata periferia del centro abitato di Usini.

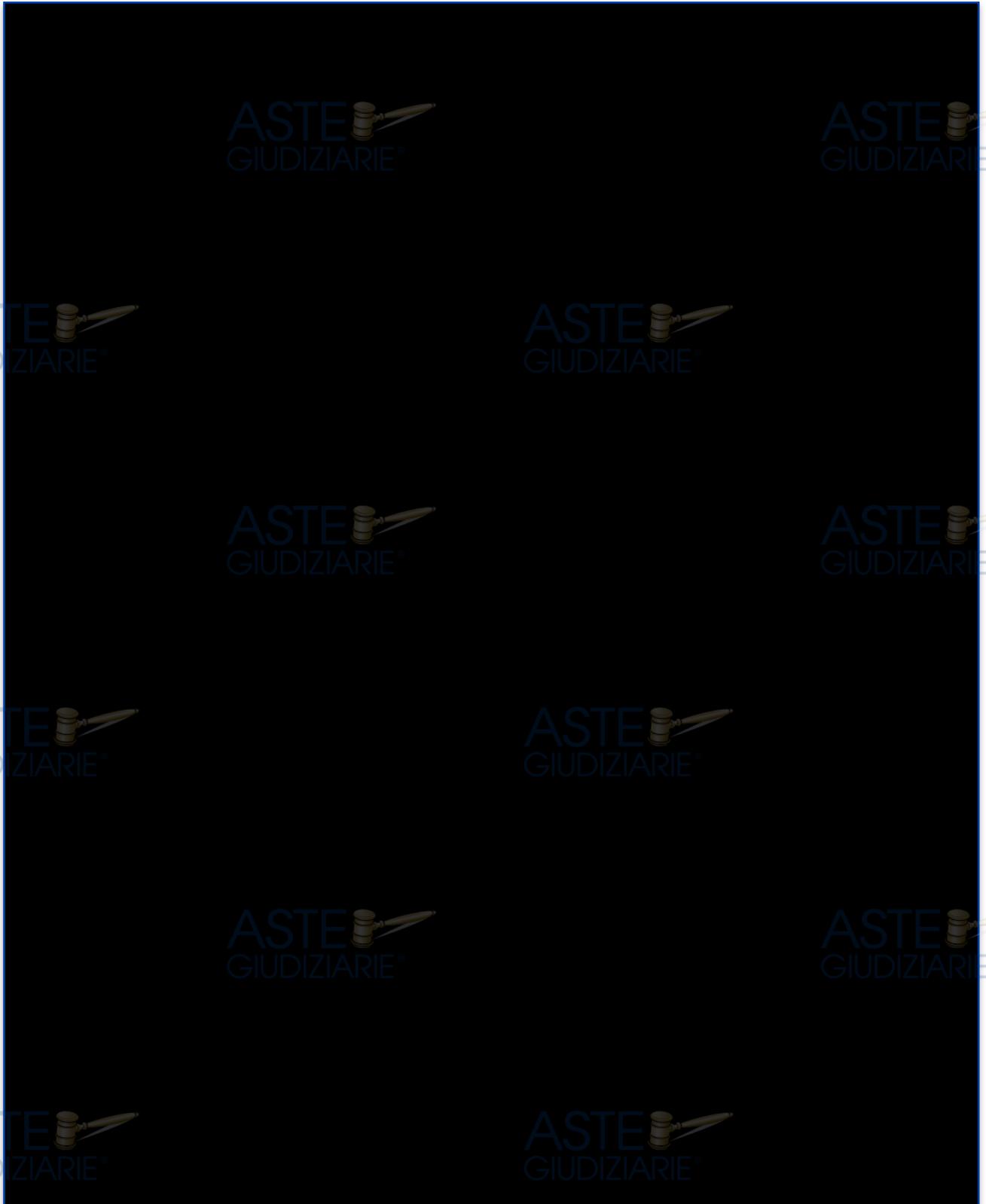
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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













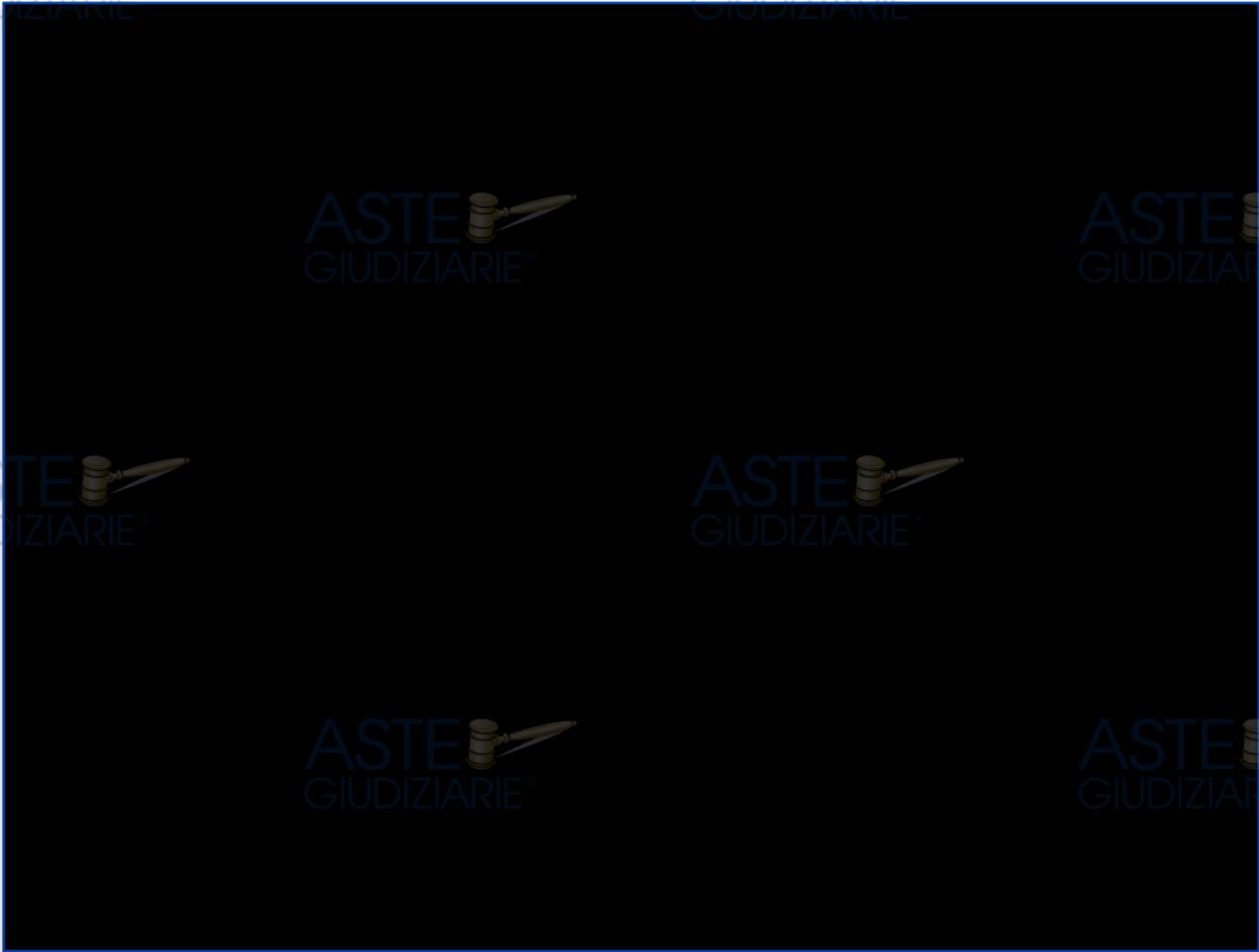


ASTE
GIUDIZIARIE®









ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Usini (SS) - Agro di Usini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a far data a tutto il 20/04/2022, a firma del Dr. **** Omissis **** Notaio in Pavia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	14695,00 mq	14695,00 mq	1	14695,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14695,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14695,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del lotto è quella riportata nella visura catastale.

Il lotto in esame di cui alla particella 42 di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 costituisce di fatto un unico appezzamento di terreno con le particelle 41 e 181 sempre di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/4. Sono stati predisposti due lotti di vendita proprio in virtù delle diverse quote di proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata che riporta la cronistoria catastale aggiornata al 21/06/2023.

DATI CATASTALI

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
10	42				Seminativo	1	01,46 95 mq	64,51 €	30,36 €	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Attualmente il lotto in asame costituisce un unico ampio appezzamento con i lotti adiacenti di cui alle particelle 41 e 181 sempre di proprietà dell'esecutata ma per la quota di 1/4.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (13/07/2023) il terreno si presentava mal tenuto ed in stato di incuria.

PARTI COMUNI

Il terreno non presenta parti comuni con altri terreni/immobili confinanti.

Si precisa che il lotto in esame di cui alla particella 42 di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1 costituisce di fatto un unico appezzamento di terreno con le particelle 41 e 181 sempre di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/4.

Sono stati predisposti due lotti di vendita proprio in virtù delle diverse quote di proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno attualmente è privo di costruzioni. Non si rilevano lottizzazioni in essere ed eventuali progetti per l'edificazioni di manufatti edilizi. Per il terreno agricolo in esame è stato richiesto e prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica. E' privo di recinzione e risulta in media pendenza. Allo stato attuale l'appezzamento è occupato da vegetazione spontanea non curata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a far data a tutto il 20/04/2022, a firma del Dr.**** Omissis **** Notaio in Pavia.

SI SEGNALE CHE PER IL BENE IN QUESTIONE DI CUI AL FOGLIO 10 PARTICELLA 42 IL NOTAIO, nella sua relazione, NON HA PROVVEDUTO A CERTIFICARE LA PROVENIENZA VENTENNALE. Questo almeno è quello che emerge dall'analisi del certificato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 29/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 25/01/2016
Reg. gen. 625 - Reg. part. 73
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 164.793,43

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Sassari il 01/07/2020

Reg. gen. 7404 - Reg. part. 983

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 291.476,63

Note: Annotazione n. 1047 del 26/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Sassari il 30/03/2022

Reg. gen. 4876 - Reg. part. 3636

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato desunto dal Certificato Notarile ventennale presente agli atti della procedura a far data a tutto il 20/04/2022, a firma del Dr. **** Omissis **** Notaio in Pavia.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2023, richiesto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione, il terreno ricade in zona E3 (sottozona agricola con elevato frazionamento fondiario) del vigente PUC di Usini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti fabbricati sul lotto di terreno in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.























LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il Sig. **** Omissis **** risulta proprietario della particella 1699 per la quota di 1/1 e della particella 1702 della quota di 1/2. La restante quota di 1/2 risulta di proprietà del fratello Sig **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a far data a tutto il 29/04/2022, a firma del Dr. **** Omissis **** Notaio in Pavia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno particella 1699	909,00 mq	909,00 mq	1	909,00 mq	0,00 m	
Terreno particella 1702	118,00 mq	118,00 mq	0,5	59,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				968,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				968,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono quelle riportate nelle visure catastali.

Il terreno in esame di cui alla particella 137 di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/4 costituisce di fatto un unico appezzamento di terreno con la particelle 2 sempre di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata che riporta la cronistoria catastale aggiornata al 21/06/2023.

DATI CATASTALI

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
11	1699				Vigneto	2	00 09 09 mq	7,04 €	4,23 €	
11	1702				Vigneto	2	00 01 18 mq	0,91 €	0,55 €	

Corrispondenza catastale

A parere del sottoscritto non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Vigneto) e quella riscontrata al momento del sopralluogo.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (13/07/2023) il terreno si presentava in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il terreno non presenta parti comuni con altri terreni/immobili confinanti.

Si precisa che il terreno in esame di cui alla particella 2 di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 costituisce di fatto un unico appezzamento di terreno con la particella 137 sempre di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/4.

Sono stati predisposti due lotti di vendita proprio in virtù delle diverse quote di proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno attualmente è privo di costruzioni. Non si rilevano lottizzazioni in essere ed eventuali progetti per l'edificazioni di manufatti edilizi. Per il terreno in esame è stato richiesto e prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica. Risulta totalmente ineditato e ubicato fronte strada provinciale 28, perfettamente pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Relativamente alla particella 1699

Pervenne all'esecutato **** Omissis **** per la quota 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti Notaio **** Omissis **** in data 01/08/2011 rep n. 46649/19908 trascritto il 02/08/2011 ai nri 12012/8135 da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Relativamente alla particella 1702

Pervenne all'esecutato **** Omissis **** per la quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti Notaio **** Omissis **** in data 01/08/2011 rep n. 46649/19908 trascritto il 02/08/2011 ai nri 12012/8135 da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Pervennero all'esecutato **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni ed al sig. **** Omissis **** in virtù di atto tra vivi - donazione ai rogiti del notaio **** Omissis **** in data 24/07/1989 rep n. 147434 trascritto il 26/07/1989 ai nri 9213/6218 da **** Omissis **** e **** Omissis ****

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a far data a tutto il 29/04/2022, a firma del Dr. **** Omissis **** Notaio in Pavia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 29/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 25/01/2016
Reg. gen. 625 - Reg. part. 73
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 164.793,43
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 01/07/2020
Reg. gen. 7404 - Reg. part. 983
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 291.476,63
Note: Annotazione n. 1047 del 26/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 30/03/2022
Reg. gen. 4876 - Reg. part. 3636
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato desunto dal Certificato Notarile ventennale presente agli atti della procedura a far data a tutto il 29/04/2022, a firma del Dr. **** Omissis **** Notaio in Pavia.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2023, richiesto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione:

- il mappale 1699 ricade interamente in zona G1.10 (sottozona servizi enel, telecom e servizi generali) del vigente PUC di Usini;
- il mappale 1702 ricade parzialmente in zona D3.1 (sottozona per deposito materiali ed affini) e parzialmente in zona G1.10 (sottozona servizi enel, telecom e servizi generali) del vigente PUC di Usini.

Le zone G sono le zone di interesse generale destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, attrezzature ed impianti di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine enel, centrali telecom.

In particolare la sottozona G1 è destinata ad attrezzature e servizi generali, parchi, insediamenti di carattere commerciale e direzione, impianti telecom ed enel e similari, caserme forestali, case di riposo per anziani, attrezzature di carattere ricettivo etc, aree per parco divertimenti, circhi, discoteche e opere similari, area cimiteriale.

In questa sottozona è prescritto un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. Si veda comunque il CDU allegato alla presente in cui sono riportate tutte le prescrizioni per la zona in esame.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti fabbricati sul lotto di terreno in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a far data a tutto il 29/04/2022, a firma del Dr. **** Omissis **** Notaio in Pavia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	504,00 mq	504,00 mq	1	504,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				504,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				504,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è quella riportata nella visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si veda la visura storica allegata che riporta la cronistoria catastale aggiornata al 21/06/2023.

DATI CATASTALI

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
11	1703				Vigneto	2	00.05.04 mq	3,9 €	2,34 €	

Corrispondenza catastale

A parere del sottoscritto non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Vigneto) e quella riscontrata al momento del sopralluogo.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (13/07/2023) il terreno si presentava in normali condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il terreno non presenta parti comuni con altri terreni/immobili confinanti.

Si precisa che il terreno in esame di cui alla particella 2 di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/2 costituisce di fatto un unico appezzamento di terreno con la particella 137 sempre di proprietà dell'esecutata per la quota di 1/4.

Sono stati predisposti due lotti di vendita proprio in virtù delle diverse quote di proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno attualmente è privo di costruzioni. Non si rilevano lottizzazioni in essere ed eventuali progetti per l'edificazioni di manufatti edilizi. Per il terreno in esame è stato richiesto e prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica. Risulta totalmente ineditato e ubicato fronte strada provinciale 28, perfettamente pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pervenne all'esecutato **** Omissis **** per la quota 1/2 piena proprietà in regime di separazione dei beni in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti Notaio **** Omissis **** in data 01/08/2011 rep n. 46649/19908 trascritto il 02/08/2011 ai nri 12012/8135 da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a far data a tutto il 29/04/2022, a firma del Dr.**** Omissis **** Notaio in Pavia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 29/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 25/01/2016
 Reg. gen. 625 - Reg. part. 73
 Quota: 1/1
 Importo: € 80.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 164.793,43
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Sassari il 01/07/2020
 Reg. gen. 7404 - Reg. part. 983
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 291.476,63
 Note: Annotazione n. 1047 del 26/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Sassari il 30/03/2022
 Reg. gen. 4876 - Reg. part. 3636
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato desunto dal Certificato Notarile ventennale presente agli atti della procedura a far data a tutto il 29/04/2022, a firma del Dr. **** Omissis **** Notaio in Pavia.

NORMATIVA URBANISTICA

In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2023, richiesto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione il lotto ricade interamente in zona G1.6 (sottozona servizi enel, telecom e servizi generali) del vigente PUC di Usini.

Le zone G sono le zone di interesse generale destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, attrezzature ed impianti di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine enel, centrali telecom.

In particolare la sottozona G1 è destinata ad attrezzature e servizi generali, parchi, insediamenti di carattere commerciale e direzione, impianti telecom ed enel e similari, caserme forestali, case di riposo per anziani,

attrezzature di carattere ricettivo etc, aree per parco divertimenti, circhi, discoteche e opere similari, area cimiteriale.

In questa sottozona è prescritto un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. Si veda comunque il CDU allegato alla presente in cui sono riportate tutte le prescrizioni per la zona in esame.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti fabbricati sul lotto di terreno in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.







STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:





LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Usini (SS) - Agro di Usini

Terreno agricolo in agro di Usini in prossimità della SP 15 Sassari-Itiri, a breve distanza dalla Azienda Vinicola **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati. L'appezzamento oggetto di pignoramento risulta privo di recinzione perimetrale ed è costeggiato da una strada vicinale utilizzata anche dai proprietari dei fondi confinanti per accedere ai propri terreni. Di fatto il lotto in esame di cui alla particella 42 costituisce, insieme alle particelle 41 e 181 confinanti, un unico ampio appezzamento di terreno. Il terreno si presenta di orografia uniforme con un andamento irregolare e formato da diverse pendenze e dislivelli che rendono difficoltosa la lavorabilità. Allo stato attuale non risulta utilizzato a scopi agricoli, privo di pozzo e di sistema di irrigazione. Il cespite versa in mediocre stato di manutenzione generale, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente relazione di stima, in quasi completo stato di abbandono, secondo quanto riferisce anche il proprietario intervenuto al sopralluogo. Totalmente assente qualsiasi fonte di energia elettrica (pur essendo presente nelle immediate vicinanze la palificazione ENEL).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 42, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 47.024,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al terreno oggetto della stima.

Per quest'ultima si sono condotte indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Usini analizzando anche annunci di privati. E' emerso che risultano pochissime compravendite nella zona interessata riconducibili a terreni agricoli di quelle caratteristiche.

Si ritiene pertanto di procedere utilizzando come dato di partenza i valori agricoli medi della provincia stabiliti dalla commissione provinciale per gli espropri pubblicati sul BURAS. Tali valori devono essere opportunamente adeguati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione al fine di permettere una valutazione attendibile.

Analizzati pertanto i prezzi unitari medi per beni simili a quello oggetto di stima, si ritiene opportuno adottare il seguente valore rivalutato all'attualità:

- Terreno Agricolo Qualità Seminativo pari a 3,5 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Usini (SS) - Agro di Usini	14695,00 mq	32,00 €/mq	€ 47.024,00	100,00%	€ 47.024,00
Valore di stima:					€ 47.024,00

Valore di stima: € 47.024,00

Valore finale di stima: € 47.024,00







LOTTO 7

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz
 Terreno in Usini lungo la strada provinciale 28 ubicato sulla destra in direzione Sassari in prossimità della rivendita materiali edili di **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati. Il terreno oggetto di pignoramento risulta parzialmente recintato ed un lato ed in aderenza al fabbricato della rivendita materiali edili ubicato di fianco. Si presenta perfettamente pianeggiante ubicato nell'immediata periferia del centro abitato di Usini.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1699, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 1702, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 31.944,00

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Usini, analizzando annunci anche di privati. E' emerso che la dinamicità del mercato è molto bassa. E' stata consultata quindi la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare che ha fornito i valori di riferimento da cui si è partiti per la stima. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Considerata la particolarità del lotto, la sua ubicazione in zona periferica e soprattutto la sua destinazione urbanistica (il mappale 1699 ricade interamente in zona G1.10_sottozona servizi enel, telecom e servizi generali del PUC di Usini mentre il mappale 1702 ricade parzialmente in zona D3.1_sottozona per deposito materiali ed affini e parzialmente in zona G1.10. Considerata l'esiguità del mappale 1702 (118 mq tra l'altro destinati ad accesso al lotto di **** Omissis **** e al lotto del fratello **** Omissis ****) i valori dell'OMI non sono indicativi e non forniscono riferimenti adeguati.

Si potrebbe, in alternativa, fare riferimento ai valori venali in comune commercio DELLE AREE FABBRICABILI forniti dal Comune di Usini relativi al proprio territorio e suddivisi per zone urbanistiche, distinguendo tra aree urbanizzate, parzialmente urbanizzate e urbanizzate, deliberati dalla Giunta Municipale ed opportunamente aggiornati che conducono, per la zona G in esame, ad un valore pari 33,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz	968,00 mq	33,00 €/mq	€ 31.944,00	100,00%	€ 31.944,00
				Valore di stima:	€ 31.944,00

Valore di stima: € 31.944,00

Valore finale di stima: € 31.944,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz

Terreno in Usini lungo la strada provinciale 28 ubicato sulla sinistra in direzione Sassari in prossimità della rivendita materiali edili di **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati. Il terreno oggetto di pignoramento risulta parzialmente recintato con un muro in blocchetti privo di rete metallica superiore e cancello d'ingresso. Si presenta perfettamente pianeggiante ubicato nell'immediata periferia del centro abitato di Usini.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1703, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 16.632,00

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Usini, analizzando annunci anche di privati. E' emerso che la dinamicità del mercato è molto bassa. E' stata consultata quindi la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare che ha fornito i valori di riferimento da cui si è partiti per la stima. Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

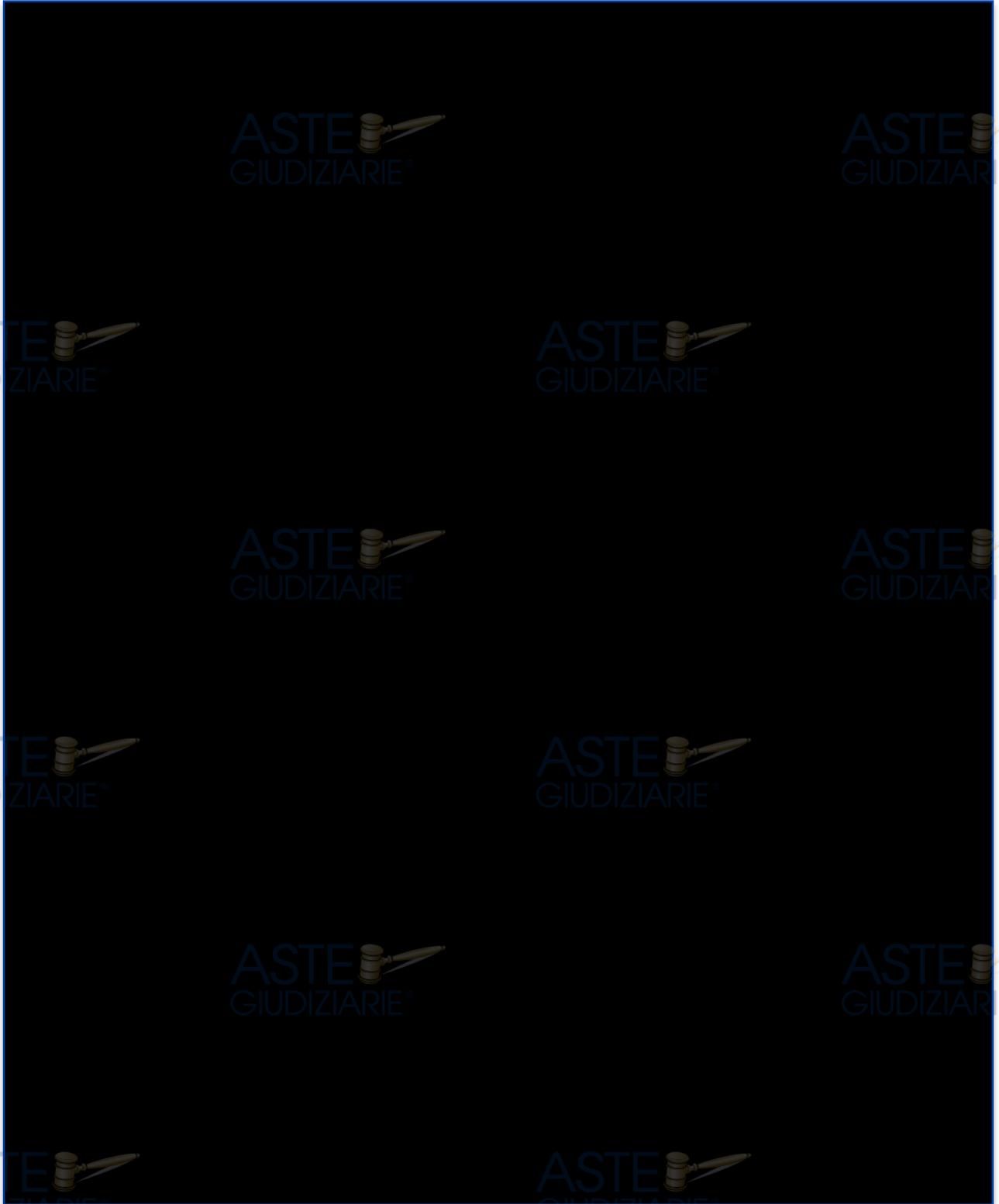
Considerata la particolarità del lotto, la sua ubicazione in zona periferica e soprattutto la sua destinazione urbanistica (il lotto ricade interamente in zona G1.6_sottozona servizi enel, telecom e servizi generali del PUC di Usini), i valori dell'OMI non sono indicativi e non forniscono riferimenti adeguati.

Si potrebbe, in alternativa, fare riferimento ai valori venali in comune commercio DELLE AREE FABBRICABILI forniti dal Comune di Usini relativi al proprio territorio e suddivisi per zone urbanistiche, distinguendo tra aree urbanizzate, parzialmente urbanizzate e urbanizzate, deliberati dalla Giunta Municipale ed opportunamente aggiornati che conducono, per la zona G in esame, ad un valore pari 33,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz	504,00 mq	33,00 €/mq	€ 16.632,00	100,00%	€ 16.632,00
				Valore di stima:	€ 16.632,00

Valore di stima: € 16.632,00

Valore finale di stima: € 16.632,00





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

Sassari, li 02/11/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Usini (SS) - Agro di Usini
Terreno agricolo in agro di Usini in prossimità della SP 15 Sassari-Ittiri, a breve distanza dalla Azienda Vinicola **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati. L'appezzamento oggetto di pignoramento risulta privo di recinzione perimetrale ed è costeggiato da una strada vicinale utilizzata anche dai proprietari dei fondi confinanti per accedere ai propri terreni. Di fatto il lotto in esame di cui alla particella 42 costituisce, insieme alle particelle 41 e 181 confinanti, un unico ampio appezzamento di terreno. Il terreno si presenta di orografia uniforme con un andamento irregolare e formato da diverse pendenze e dislivelli che rendono difficoltosa la lavorabilità. Allo stato attuale non risulta utilizzato a scopi agricoli, privo di pozzo e di sistema di irrigazione. Il cespite versa in mediocre stato di manutenzione generale, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente relazione di stima, in quasi completo stato di abbandono, secondo quanto riferisce anche il proprietario intervenuto al sopralluogo. Totalmente assente qualsiasi fonte di energia elettrica (pur essendo presente nelle immediate vicinanze la palificazione ENEL).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 42, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.
36/2023, richiesto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione, il terreno ricade in zona E3
(sottozona agricola con elevato frazionamento fondiario) del vigente PUC di Usini.

Prezzo base d'asta: € 47.024,00





LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz
Terreno in Usini lungo la strada provinciale 28 ubicato sulla destra in direzione Sassari in prossimità della rivendita materiali edili di **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati. Il terreno oggetto di pignoramento risulta parzialmente recintato ed un lato ed in aderenza al fabbricato della rivendita materiali edili ubicato di fianco. Si presenta perfettamente pianeggiante ubicato nell'immediata periferia del centro abitato di Usini. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1699, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 1702, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2023, richiesto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione: - il mappale 1699 ricade interamente in zona G1.10 (sottozona servizi enel, telecom e servizi generali) del vigente PUC di Usini; - il mappale 1702 ricade parzialmente in zona D3.1 (sottozona per deposito materiali ed affini) e parzialmente in zona G1.10 (sottozona servizi enel, telecom e servizi generali) del vigente PUC di Usini. Le zone G sono le zone di interesse generale destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, attrezzature ed impianti di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine enel, centrali telecom. In particolare la sottozona G1 è destinata ad attrezzature e servizi generali, parchi, insediamenti di carattere commerciale e direzione, impianti telecom ed enel e similari, caserme forestali, case di riposo per anziani, attrezzature di carattere ricettivo etc, aree per parco divertimenti, circhi, discoteche e opere similari, area cimiteriale. In questa sottozona è prescritto un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. Si veda comunque il CDU allegato alla presente in cui sono riportate tutte le prescrizioni per la zona in esame.

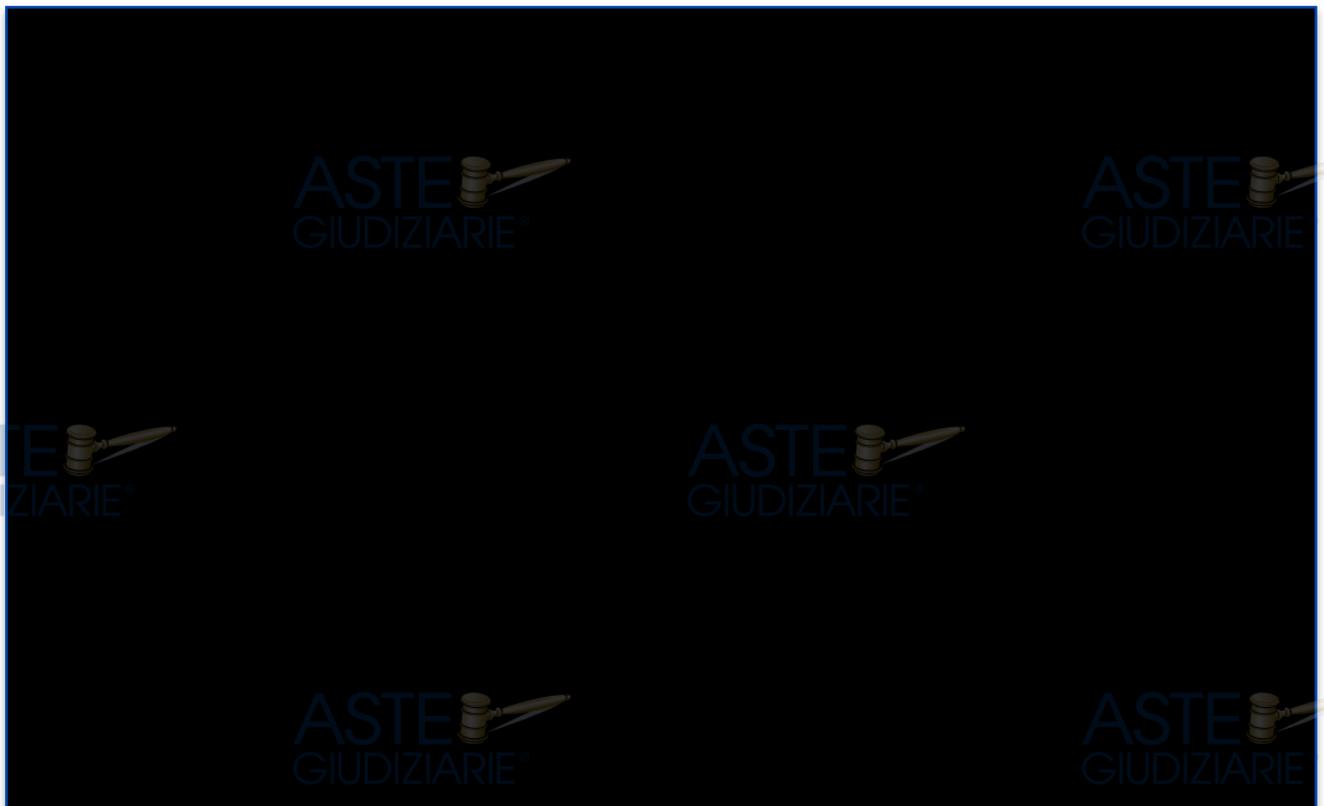
Prezzo base d'asta: € 31.944,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz
Terreno in Usini lungo la strada provinciale 28 ubicato sulla sinistra in direzione Sassari in prossimità della rivendita materiali edili di **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati. Il terreno oggetto di pignoramento risulta parzialmente recintato con un muro in blocchetti privo di rete metallica superiore e cancello d'ingresso. Si presenta perfettamente pianeggiante ubicato nell'immediata

periferia del centro abitato di Usini. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1703, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36/2023, richiesto dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione il lotto ricade interamente in zona G1.6 (sottozona servizi enel, telecom e servizi generali) del vigente PUC di Usini. Le zone G sono le zone di interesse generale destinate a impianti di depurazione, serbatoi idrici, attrezzature ed impianti di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine enel, centrali telecom. In particolare la sottozona G1 è destinata ad attrezzature e servizi generali, parchi, insediamenti di carattere commerciale e direzione, impianti telecom ed enel e similari, caserme forestali, case di riposo per anziani, attrezzature di carattere ricettivo etc, aree per parco divertimenti, circhi, discoteche e opere similari, area cimiteriale. In questa sottozona è prescritto un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq. Si veda comunque il CDU allegato alla presente in cui sono riportate tutte le prescrizioni per la zona in esame.

Prezzo base d'asta: € 16.632,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2022 DEL R.G.E.



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.024,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Usini (SS) - Agro di Usini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 42, Qualità Seminativo	Superficie	14695,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (13/07/2023) il terreno si presentava mal tenuto ed in stato di incuria.		
Descrizione:	Terreno agricolo in agro di Usini in prossimità della SP 15 Sassari-Itiri, a breve distanza dalla Azienda Vinicola **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati. L'appezzamento oggetto di pignoramento risulta privo di recinzione perimetrale ed è costeggiato da una strada vicinale utilizzata anche dai proprietari dei fondi confinanti per accedere ai propri terreni. Di fatto il lotto in esame di cui alla particella 42 costituisce, insieme alle particelle 41 e 181 confinanti, un unico ampio appezzamento di terreno. Il terreno si presenta di orografia uniforme con un andamento irregolare e formato da diverse pendenze e dislivelli che rendono difficoltosa la lavorabilità. Allo stato attuale non risulta utilizzato a scopi agricoli, privo di pozzo e di sistema di irrigazione. Il cespite versa in mediocre stato di manutenzione generale, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente relazione di stima, in quasi completo stato di abbandono, secondo quanto riferisce anche il proprietario intervenuto al sopralluogo. Totalmente assente qualsiasi fonte di energia elettrica (pur essendo presente nelle immediate vicinanze la palificazione ENEL).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		





LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.944,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1699, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 1702, Qualità Vigneto	Superficie	968,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (13/07/2023) il terreno si presentava in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Terreno in Usini lungo la strada provinciale 28 ubicato sulla destra in direzione Sassari in prossimità della rivendita materiali edili di **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati. Il terreno oggetto di pignoramento risulta parzialmente recintato ed un lato ed in aderenza al fabbricato della rivendita materiali edili ubicato di fianco. Si presenta perfettamente pianeggiante ubicato nell'immediata periferia del centro abitato di Usini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.632,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Usini (SS) - SP 28 Prolungamento Via Diaz		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1703, Qualità Vigneto	Superficie	504,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (13/07/2023) il terreno si presentava in normali condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Terreno in Usini lungo la strada provinciale 28 ubicato sulla sinistra in direzione Sassari in prossimità della rivendita materiali edili di **** Omissis ****. Sul lotto di terreno non insistono fabbricati. Il terreno oggetto di pignoramento risulta parzialmente recintato con un muro in blocchetti privo di rete metallica superiore e cancello d'ingresso. Si presenta perfettamente pianeggiante ubicato nell'immediata periferia del centro abitato di Usini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

