

TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2019 del R.G.E.

promossa da

INTESA SAN PAOLO SpA



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16



Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2019 del R.G.E.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26



INCARICO

All'udienza del 03/03/2021, il sottoscritto Geom. Satta Marco, con studio in VIA SAN GIUSEPPE 7 - 07030 - Martis (SS), email satta.marco@alice.it, PEC marco.satta@geopec.it, Tel. 079 566383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina (Coord. Geografiche: Latitudine 40.6420918 Longitudine 8.35898905)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A OLMEDO (SS) - REGIONE SANTA CATERINA

L'appezzamento terreno di cui si tratta, è ubicato in Regione Santa Caterina, e ci accede direttamente percorrendo prima la SP 19 bis subito dopo l'incrocio con la Strada della Nurra, ossia la SS 291 (subito lo svincolo per Tottubella), quindi percorrendo la Strada Santa Caterina, completamente asfaltata, sino all'innesto con la strada vicinale di Cassonedda, che conduce, dopo poco più di 600 metri verso est, all'ingresso del podere, la cui sede stradale, in quel tratto, si restringe e presenta il fondo in sterrato.

La zona è dotata di infrastrutture elettriche ed è servita dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nuraghi.

Proprio il Nuraghe Santa Caterina ricade all'interno del podere degli esecutati, ma sul mappale 92 sempre del foglio 3, attigua a quella in esame.

Trattasi di un nuraghe del tipo a Tholos risalente al sec. xv a.C./ sec. x a.C.

Lo stato di conservazione è pessimo, infatti versa in cattive condizioni perchè occupato da ingente materiale di crollo e ricoperto da grandi piante di lentischio.

L'ingresso al lotto, è caratterizzato da un ampio cancello in metallo ricoperto da telo verde, a maglia fitta; il lotto appare ben definito da muratura, sormontata da rete metallica, che sostiene la vegetazione rampicante, tranne il confine con il lato est, il quale sulla mappa catastale, in quel tratto rappresenta il limite della strada "Su Mattone - Santa Caterina".

L'area ricade all'interno in Zona E sottozona E1 del PUC adottato con Delibera del C.C. N. 57 del 27/10/2016, pubblicato sul BURAS n. 8 del 09/02/2017.

L'adozione del nuovo PUC, ha introdotto (Norme Tecniche d'Attuazione) l' Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, in prossimità dei quali, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica.

La realizzazione di interventi di qualunque tipologia dovrà essere obbligatoriamente sottoposti alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze.

Nel caso in esame di hanno due distinti vicoli:

- 1) Nuraghe Santa Caterina
- 2) Fiume "Riu Su Mattone" D.lgs 142/2004 Art 142.



Non è stato necessario procedere all'accesso forzoso, tuttavia così come da verbale allegato, l'esecutato ha preteso che non venisse eseguito il compendio fotografico all'interno della casa d'abitazione, e di tale circostanza veniva informato l'Ill.mo Sig. Giudice con Istanza delle risultanze dell'accesso sopralluogo depositata presso la Cancelleria in data 29 gennaio 2022.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OLMEDO (SS) - REGIONE SANTA CATERINA

L'appezzamento terreno di cui si tratta, è ubicato in Regione Santa Caterina, e ci accede direttamente percorrendo prima la SP 19 bis subito dopo l'incrocio con la Strada della Nurra, ossia la SS 291 (subito lo svincolo per Tottubella), quindi percorrendo la Strada Santa Caterina, completamente asfaltata, sino all'innesto con la strada vicinale di Cassonedda, che conduce, dopo poco più di 600 metri verso est, all'ingresso del podere, la cui sede stradale, in quel tratto, si restringe e presenta il fondo in sterrato.

La zona è dotata di infrastrutture elettriche ed è servita dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nuraghi.

Proprio il Nuraghe Santa Caterina ricade all'interno del podere degli esecutati, all'interno della particella in oggetto (mappale 92 del foglio 3).

Trattasi di un nuraghe del tipo a Tholos risalente al sec. xv a.C./ sec. x a.C.

Lo stato di conservazione è pessimo, infatti versa in cattive condizioni perchè occupato da ingente materiale di crollo e ricoperto da grandi piante di lentischio.

L'ingresso al lotto, è caratterizzato da un ampio cancello in metallo ricoperto da telo verde, a maglia fitta; il lotto appare ben definito da muratura, sormontata da rete metallica, che sostiene la vegetazione rampicante, tranne il confine con il lato est, il quale sulla mappa catastale, in quel tratto rappresenta il limite della strada "Su Mattone - Santa Caterina".

L'area ricade all'interno in Zona E sottozona E1 del PUC adottato con Delibera del C.C. N. 57 del 27/10/2016, pubblicato sul BURAS n. 8 del 09/02/2017.

L'adozione del nuovo PUC, ha introdotto (Norme Tecniche d'Attuazione) l' Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, in prossimità dei quali, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica.

La realizzazione di interventi di qualunque tipologia dovrà essere obbligatoriamente sottoposti alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze.

Nel caso in esame di hanno due distinti vicoli:

- 1) Nuraghe Santa Caterina
- 2) Fiume "Riu Su Mattone" D.lgs 142/2004 Art 142.

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

Non è stato necessario procedere all'accesso forzoso, tuttavia così come da verbale allegato, l'esecutato ha preteso che non venisse eseguito il compendio fotografico all'interno della casa d'abitazione, e di tale circostanza veniva informato l'Ill.mo Sig. Giudice con Istanza delle risultanze dell'accesso sopralluogo depositata presso la Cancelleria in data 29 gennaio 2022.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione in atti è completa, tuttavia si è proceduto a richiedere visura catastale storica e visura ipotecaria aggiornata al 28 MARZO 2022, altresì è stata acquisita stralcio della mappa catastale aggiornata all'attualità.



TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



CONFINI

Confini:

a est con il mappale 216 del foglio 3;

a sud con il mappale 98 del foglio 3 che rappresenta un tratto della Strada Vicinale Santa Caterina;

a ovest con un tratto di strada vicinale Su Mattone Santa Caterina inclusa all'interno del **podere**, a sua volta covinante con il 82 sempre del foglio 3;

a nord con il mappale 52 del foglio 2.

Al suo interno ricade una casa rurale non censita in catasto.



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3536,00 mq	3536,00 mq	1,00	3536,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3536,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3536,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La consistenza dell'immobile, tiene conto:

- 1) della superficie del lotto mq 3.536,00
- 2) della superficie della casa d'abitazione e delle sue pertinenze, opportunamente ragguagliate di complessivi mq 160,10.

Si precisa che per il piano seminterrato viene data la destinazione cantina viene e viene applicato il coefficiente di 0,25 in luogo di 0,50 per tener conto dello stato di incompletezza, essendo il piano privo di finiture

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1973 al 23/05/1991		Catasto Terreni Fg. 3, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.8342 Reddito dominicale € 43,63 Reddito agrario € 28,42
Dal 23/05/1991 al 05/01/1996		Catasto Terreni Fg. 3, Part. 13 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.4472 Reddito dominicale € 33,63 Reddito agrario € 24,42
Dal 05/01/1996 al 27/01/1997		Catasto Terreni Fg. 3, Part. 200 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.4472 Reddito dominicale € 1.039,00 Reddito agrario € 6,23
Dal 27/01/1997 al 24/03/1998		Catasto Terreni Fg. 3, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.3536 Reddito dominicale € 8,22

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Reddito agrario € 5,48
Dal 24/03/1998 al 26/03/2022		Catasto Terreni Fg. 3, Part. 215 Qualità Seminativo Cl. 2 Superficie (ha are ca) 0,35,36 Reddito dominicale € 8,22 Reddito agrario € 5,48

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	215				Seminativo	2	0,35,36 mq	8,22 €	5,48 €	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali corrispondono a quelli reali, tuttavia è opportuno evidenziare che sulla particella in oggetto, è stato edificato un immobile - uso abitazione - non censito in Catasto.

L'introduzione in Catasto dell'immobile, comporta la predisposizione delle seguenti pratiche:

- 1) Tipo Mappale con rilievo topografico per l'introduzione in mappa del fabbricato, con procedura Pregeo;
- 2) Dichiarazione e accertamento della proprietà Urbana - procedura Docfa.

Il costo può stimarsi in € 2.200,00, comprese spese e diritti catastali, oltre di legge, dovuti al professionista al momento dell'emissione della fattura.

Da precisare che la qualità colturale, considerata la presenza del rete idrica del Consorzio di Bonifica della Nurra può essere assimilata a un seminativo irriguo.

PRECISAZIONI

Sulla particella in esame è stato edificata una Casa di Civile Abitazione, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia 78/97 in data 23/09/1998 da parte del Comune di Olmedo, seguita da una pratica DIA, per diversa distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato del 06.10.1998.

Si procederà di seguito ad esporre nel capitolo REGOLARITA' EDILIZIA le risultanze del sopralluogo.

PATTI 



Dagli atti in causa non risultano siano stati stipulati patto, salvo, come si legge nella Concessione Edilizia 78/97, l'apposizione del vincolo di inedificabilità dell'area residua "in corso di registrazione presso l'Ufficio del Registro di Sassari al n° 5657 in data 11.09.1998"



STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno di cui si tratta, in generale è in discrete condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

Non si riscontrano siano presenti parti comuni.

Si precisa che nella mappa catastale, sul lato sinistro del lotto, è inserita una porzione di terreno che identifica la strada vicinale "Su Mattone - Santa Caterina, descritta nella planimetria in progetto scala 1:4000 "STRADELLA INESISTENTE DA OLTRE VENT'ANNI", della superficie di circa mq 390.00, la quale può essere oggetto di sdemanializzazione, conseguenza della cessazione della destinazione del bene al passaggio pubblico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e da quelli acquisiti non risulta siano presenti servitù, censi ed usi civici.

Si precisa che nella mappa catastale, sul lato sinistro del lotto, è inserita una porzione di terreno che identifica la strada vicinale "Su Mattone - Santa Caterina, descritta nella planimetria in progetto scala 1:4000 "STRADELLA INESISTENTE DA OLTRE VENT'ANNI"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fondo ha forma pressochè trapezoidale; la giacitura è in lieve declivio, le cui quote variano da metri 25 in prossimità della casa d'abitazione, a ridosso del confine ovest, scendono a metri 22 sul confine lato est, sino a raggiungere la quota di 16 metri circa, sulla sponda del Rio Su Mattone, a valle.

Al suo interno sono presenti una decina di alberi di ulivo rigogliosi, ma necessitano di adeguata potatura ed eliminazioni di polloni, da eseguire prima della fruttificazione.

A ridosso del confine est, sono impiantati alberi di cipresso frangivento.

Lo strato agrario si presenta abbastanza profondo, del tipo sabbioso, considerata la presenza nelle vicinanze del rio Su Mattone, si presta a coltivazione di ortaggi, difficilmente può essere utilizzato come seminativo per foraggiere, considerata la piccola estensione, salvo per colture altamente specializzate che non richiedono grandi estensioni di terreno.

E' servito dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra.

Come indicato nel capitolo - PRECISAZIONI - sul terreno in esame è stato edificata una casa d'abitazione, previo rilascio della Concessione Edilizia 78/97 da parte del Comune di Olmedo in data 23.09.98 a seguito del progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 26.03.1998, che prevedeva la costruzione di un casa rurale costituita da un piano terra, con ampia veranda e un piano seminterrato.

Successivamente in data 6 ottobre 1998 è stata presentata pratica DIA (Domanda di Inizio Attività) per modifiche al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Presenta pareti portanti realizzate con blocchi cassero Isotex, in conglomerato di legno cemento, posati a secco, falsati di mezzo blocco, gettati in opera ogni 5-6 corsi, con incavo di collegamento per il calcestruzzo, armata armata con barre di acciaio orizzontali e verticali, completata con getto di calcestruzzo.



Anche i solai piani e di copertura sono realizzati utilizzando analogo materiale.

Le pareti interne del piano terra, sono intonacate al civile e tinteggiate con pitture a tinte forti.

Il pavimento è in ceramica monocottura, con piastrelle posate in diagonale con le fughe.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle del formato 20x20, posate in ortogonale per le prime tre file, poi proseguono in diagonale, definite da un tozzetto scuro a contrasto, sul quale è posata un'altra ulteriore fila di piastrelle a spezzare l'altezza.

I sanitari sono in vetri china, la rubinetteria in acciaio cromato.

Le porte interne sono del tipo tamburato; i serramenti esterni sono in legno di essenza esotica, con vetro camera.

L'impianto elettrico in questo piano è condotto sotto traccia, dotato di quadro di comando dotato di interruttore differenziale salvavita, e differenziali per linea luci, prese, piano seminterrato, autoclave.

Il piano seminterrato, al momento del sopralluogo è risultato privo di opere di finitura e l'impianto elettrico è da definire, infatti i cavi non risultano condotti entro il cavidotto, ma appesi a penzolini, lungo le alle pareti.

CONSISTENZA

Il piano terra consta di ingresso con adiacente ampia sala a giorno con angolo cottura; dal disimpegno posto difronte alla porta d'ingresso si accede alla camera da letto matrimoniale, provvista di cabina armadio, al bagno padronale, e una cameretta, è presente inoltre un'ampia veranda coperta che affaccia sui lati ovest (fianco ingresso) sud (lato sala) est (lato cucina), .

Dal disimpegno si accede al vano scala che porta al piano sottostante.

Il piano seminterrato, ancora definire, risultano eseguite le tramezzature divisorie interne, ma non è possibile attribuire singole destinazioni d'uso ai relativi ambienti, e pertanto di proseguirà considerando le destinazioni indicate nel progetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno, così come la casa d'abitazione, risulta occupato dagli esecutati # [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1998 al 26/03/2022	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr Luigi De Rosa notaio	24/03/1998	131870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Sassari	02/04/1998	3630	2774	

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 28/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Sassari il 11/06/1999
 Reg. gen. 7957 - Reg. part. 1080
 Quota: 1/1
 Importo: € 140.476,25
 A favore di INTESA SAN PAOLO SpA
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: dr.ssa Bilardi Maria
 Data: 14/07/1999
 N° repertorio: 25178
 N° raccolta: 1999
- Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Sassari il 17/06/2019
 Reg. gen. 8265 - Reg. part. 1118
 Quota: 1/1
 Importo: € 140.476,25
 A favore di INTESA SAN PAOLO SpA
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Sassari il 17/07/2019
 Reg. gen. 8256 - Reg. part. 6164
 Quota: 1/1
 A favore di INTESA SAN PAOLO SpA
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA



L'area su cui ricade l'immobile ricade all'interno del PUC adottato da Comune di Olmedo in Zona E sottozona E1 disciplinato dagli articoli 36 e 38 delle Norme Tecniche d'Attuazione, di cui si riporta un estratto e si rimanda all'allegato Normativa Urbanistica

Art. 36 - Zona E.

Zone E - Agricole: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, a quello della pesca ed alla valorizzazione.....omissis.

Art. 38 - Sottozona E1*.

La sottozona E1* individua porzioni di zona Agricola E1, ubicate in continuità spaziale alla zona F turistica, destinate a servizio, filtro e complemento delle zone F; in essa potranno essere localizzate tutte le strutture produttive, i servizi e quanto altro connesso allo sviluppo dell'attività turistica, nonché attività di supporto quali agriturismo, Bed & Breakfast, e strutture assimilate. omissis.

Ed ancora, considerato che il fabbricato è stato costruito circa 70 metri dal Nuraghe Santa Caterina, dovranno applicarsi l'articolo Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, il quale prescrive

In prossimità dei siti di interesse culturale ovvero dei beni sottoposti a vincolo e regolarmente notificati dalla Soprintendenza Archeologica, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica, dovranno inoltre essere osservate le norme prescritte dagli specifici vincoli.....omissis. Sempre a proposito di vincoli dovranno essere osservate le disposizioni dell' D.lgs 142 art. 42 fascia di 150 metri dai fiumi, soggetti a tutela paesistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 23.09.1998 è stata rilasciata da parte del Comune di Olmedo la Concessione Edilizia 78/97 di cui al progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26.03.1998 per la costruzione di una casa di Civile di Civile Abitazione "a condizione che il fabbricato sia dotato di acqua potabile".

In data 06.10.1998 è stata presentata pratica DIA (Dichiarazione Inizio Attività) per la diversa distribuzione interna al piano seminterrato.

Il sopralluogo ha consentito di accertare che sul fabbricato vi sono alcune difformità, in particolare:

- PIANO TERRA : diversa distribuzione degli spazi interni
- PIANO SEMINTERRATO: ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa:

il PIANO SEMINTERRATO, osservando la pianta e la sezione riportata nella Tavola n° 3 allagata alla presente, presentano due porzioni in ampliamento: la prima evidenziata con campitura a riquadro di colore magenta, interrato rispetto al piano di campagna; la seconda raffigurata con tratteggio di colore rosso, al di fuori del piano di campagna.

Osservando la Tavola 4 - prospetti- allegata alla presente, si ravvisa che tutto il piano seminterrato, ad eccezione del "Prospetto A" ossia quello principale, è completamente fuori terra, infatti, si presume, che alle operazioni di scavo non abbiano fatto seguito i reinterri e la sistemazione delle livellette attorno all'edificio.

Si premette, innanzi tutto, che il sottoscritto non può pronunciarsi definitivamente sulla sanabilità in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria, pertanto il sottoscritto tenendo conto di questo limite può solo fornire un parere sulla base degli orientamenti prevalenti in casi simili.

Considerati i vincoli attuali, l'unica strada percorribile al fine di "sanare la difformità", è quella di proporre una pratica per "il ripristino dello stato dei luoghi", fatto salvo l'esito favorevole dei pareri dell'Autorità competente/i in materia paesaggistica, previo uno studio progetto di compatibilità paesaggistica, mediante, ad esempio, con demolizione delle porzioni in eccesso e la sistemazione del terreno circostante la casa, così come previsto nel progetto originario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Sopralluogo è stato appreso dall'esecutato che l'approvvigionamento idrico avviene da un "pozzo a mano", la casa non è dotata di idoneo impianto di smaltimento dei reflui e pertanto si dovrà prevedere in primo luogo pratica da presentare in Provincia, tramite la piattaforma SUAPE, per l'autorizzazione allo scarico, seguita dall'esecuzione delle relative opere che andranno ad realizzarsi.

Altresì si dovrà provvedere a regolarizzare l'attingimento dell'acqua, per il consumo domestico, considerato la situazione attuale, e la prescrizione apposta da parte del Servizio di Igiene Pubblica dell'allora U.S.L. n° 1 di Sassari al momento dell'esame del progetto: "Parere favorevole a condizione che il fabbricato sia dotato di acqua potabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non si riscontrano vincoli ed oneri condominiali, tuttavia sul lato sinistro verso est, è indicata sulla mappa catastale una porzione della strada vicinale Su Mattone - Santa Caterina - vedasi capitolo parti comuni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è completa, tuttavia si è proceduto a richiedere visura catastale storica e visura ipotecaria aggiornata al 28 MARZO 2022, altresì è stata acquisita stralcio della mappa catastale aggiornata all'attualità.

TITOLARITÀ



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Confini:

a est con il tratto di strada Su Mattone Santa Caterina ed ancora con il mappale 215 del foglio 3;
a sud con il mappale 91 del foglio 3 che rappresenta un tratto della Strada denominata Santa Caterina;
a nord con i mappali: 599-601-279-280-269 del foglio 3
Al suo interno ricade il Nuraghe Santa Caterina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7400,00 mq	7400,00 mq	1,00	7400,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7400,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7400,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1973 al 23/12/1973	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 9 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4.01.76 Reddito dominicale € 93,37 Reddito agrario € 62,24
Dal 23/12/1973 al 23/05/1991	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 9 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4.01.76 Reddito dominicale € 93,37 Reddito agrario € 62,24
Dal 24/03/1998 al 26/03/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 215 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.35.36 Reddito dominicale € 8,22 Reddito agrario € 5,48

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	92				Seminativo	2	0.74.00 mq	17,2 €	11,47 €		

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quelli reali, tuttavia la qualità colturale, considerata la presenza del rete idrica del Consorzio di Bonifica della Nurra può essere assimilata a un seminativo irriguo.

PRECISAZIONI

Sulla particella in esame ricade in Nuraghe Santa Caterina

PATTI

Dagli atti in causa non risultano siano stati stipulati patti, salvo, come si legge nella Concessione Edilizia 78/97, l'apposizione del vincolo di inedificabilità dell'area residua "in corso di registrazione presso l'Ufficio del

Registro di Sassari al n° 5657 in data 11.09.1998"

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terreno di cui si tratta, in generale è in discrete condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

Non si riscontrano siano presenti parti comuni.

Si precisa che nella mappa catastale, sul lato destro del lotto, è inserita una porzione di terreno che identifica la strada vicinale "Su Mattone - Santa Caterina, descritta nella planimetria in progetto scala 1:4000 "STRADELLA INESISTENTE DA OLTRE VENT'ANNI" della superficie di circa mq 390.00, la quale può essere oggetto di sdemanzializzazione, conseguenza della cessazione della destinazione del bene al passaggio pubblico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e da quelli acquisiti non risulta siano presenti servitù, censi ed usi civici.

Si precisa che nella mappa catastale, sul lato sinistro del lotto, è inserita una porzione di terreno che identifica la strada vicinale "Su Mattone - Santa Caterina, descritta nella planimetria in progetto scala 1:4000 "STRADELLA INESISTENTE DA OLTRE VENT'ANNI" della superficie di circa mq 390.00,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fondo ha forma è triangolare; la giacitura è pressochè pianeggiante, con la cima dei resti del Nuraghe che sovrasta il terreno intorno.

Al suo interno è presente il Nuraghe Santa Caterina come descritto in precedenza.

I confini sono tutti ben definiti, ad eccezione di quello est, a fianco della porzione di strada Su Mattone a ridosso dei quali dimorano alberi di cipresso frangivento.

Lo strato agrario si presenta abbastanza profondo, del tipo sabbioso, considerata la presenza nelle vicinanze del rio Su Mattone, si presta a coltivazione di ortaggi, considerata la modesta dimensione e la presenza del sito archeologico, difficilmente può essere utilizzato come seminativo per foraggiere, salvo per colture altamente specializzate che non richiedono grandi estensioni di terreno.

E' servito dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno, così come la casa d'abitazione, risulta occupato dagli esecutati # [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1998 al 26/03/2022	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr Luigi De Rosa notaio	24/03/1998	131870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Sassari	02/04/1998	3630	2774
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 28/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Sassari il 11/06/1999
 Reg. gen. 7957 - Reg. part. 1080
 Quota: 1/1
 Importo: € 140.476,25
 A favore di INTESA SAN PAOLO SpA
 Contro [REDACTED]
 Rogante: dr.ssa Bilardi Maria
 Data: 14/07/1999
 N° repertorio: 25178
 N° raccolta: 1999
- Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Sassari il 17/06/2019
 Reg. gen. 8265 - Reg. part. 1118
 Quota: 1/1
 Importo: € 140.476,25
 A favore di INTESA SAN PAOLO SpA
 Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Sassari il 17/07/2019

Reg. gen. 8256 - Reg. part. 6164

Quota: 1/1

A favore di INTESA SAN PAOLO SpA

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade l'immobile ricade all'interno del PUC adottato da Comune di Olmedo in Zona E sottozona E1 disciplinato dagli articoli 36 e 38 delle Norme Tecniche d'Attuazione, di cui si riporta un brwww stralcio e si rimanda all'allegato Normativa Urbanistica

Art. 36 - Zona E.

Zone E - Agricole: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, at trezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, a quello della pesca ed alla valorizzazione.....omissis.

Art. 38 - Sottozona E1*.

La sottozona E1* individua porzioni di zona Agricola E1, ubicate in continuità spaziale alla zona F turistica, destinate a servizio, filtro e complemento delle zone F; in essa potranno essere localizzate tutte le strutture produttive, i servizi e quanto altro connesso allo sviluppo dell'attività turistica, nonché attività di supporto quali agriturismo, Bed & Breakfast, e strutture assimilate. omissis.

Ed ancora, considerato che il fabbricato è stato costruito circa 70 metri dal Nuraghe Santa Caterina, dovranno applicarsi l'articolo Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, il quale prescrive

In prossimità dei siti di interesse culturale ovvero dei beni sottoposti a vincolo e regolarmente notificati dalla Soprintendenza Archeologica, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica, dovranno inoltre essere osservate le norme prescritte dagli specifici vincoli.....omissis.

Sempre a proposito di vincoli dovranno essere osservate le disposizioni dell' D.lgs 142 art. 42 fascia di 150 metri dai fiumi, soggetti a tutela paesistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano vincoli ed oneri condominiali, tuttavia sul lato sinistro verso est, è indicata sulla mappa catastale una porzione della strada vicinale Su Mattone - Santa Caterina - vedasi capitolo parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina
 L'appezzamento terreno di cui si tratta, è ubicato in Regione Santa Caterina, e ci accede direttamente percorrendo prima la SP 19 bis subito dopo l'incrocio con la Strada della Nurra, ossia la SS 291 (subito lo svincolo per Tuttubella), quindi percorrendo la Strada Santa Caterina, completamente asfaltata, sino all'innesto con la strada vicinale di Cassonedda, che conduce, dopo poco più di 600 metri verso est all'ingresso del podere, la cui sede stradale, in quel tratto, si restringe e presenta il fondo in sterrato. La zona è dotata di infrastrutture elettriche ed è servita dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nuraghi. Proprio il Nuraghe Santa Caterina ricade all'interno del podere degli esecutati, ma sul mappale 92 sempre del foglio 3, attigua a quella in esame. Trattasi di un nuraghe del tipo a Tholos risalente al sec. xv a.C./ sec. x a.C. Lo stato di conservazione è pessimo, infatti versa in cattive condizioni perchè occupato da ingente materiale di crollo e ricoperta da grandi piante di lentischio. L'ingresso al lotto, è caratterizzato da un ampio cancello in metallo ricoperto da telo verde, a maglia fitta; il lotto appare ben definito da muratura, sormontata da rete metallica, che sostiene la vegetazione rampicante, tranne il confine con il lato est, il quale sulla mappa catastale, in quel tratto rappresenta il limite della strada "Su Mattone - Santa Caterina". L'area ricade all'interno in Zona E sottozona E1 del PUC adottato con Delibera del C.C. N. 57 del 27/10/2016, pubblicato sul BURAS n. 8 del 09/02/2017. L'adozione del nuovo PUC, ha introdotto (Norme Tecniche



d'Attuazione) l' Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, in prossimità dei quali, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica. La realizzazione di interventi di qualunque tipologia dovrà essere obbligatoriamente sottoposti alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze. Nel caso in esame di hanno due distinti vicoli: 1) Nuraghe Santa Caterina 2) Fiume "Riu Su Mattone" D.lgs 142/2004 Art 142.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 215, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 108.979,52

CRITERI DI STIMA

L'estimo è la disciplina che ha lo scopo di attribuire ad un bene economico un valore espresso in una quantità di moneta, attraverso una documentata formulazione del giudizio di stima, il quale è di natura oggettivo e formulato in base al principio dell'ordinarietà.

Il perdurare della crisi di alcuni comparti del settore agricolo, in particolare quello cerealicolo-zootecnico, insieme alle difficoltà di accesso al credito e alla frammentazione fondiaria che caratterizza buona parte dei territori rurali, hanno limitato gli investimenti fondiari, lasciando l'affitto nella maggior parte dei casi come lo strumento principale di incremento delle dimensioni aziendali. Il mercato spesso si presenta statico e con pochi scambi che si concretizzano solo dopo lunghe trattative tra le parti, tuttavia non sono rare eccezioni di mercato particolarmente dinamico, soprattutto nel caso di terreni di alto pregio situati in zone vocate per colture a denominazioni di origine e indicazioni geografiche.

Dal lato della domanda sono gli imprenditori di aziende di grandi dimensioni a rimanere attori importanti, insieme a giovani agricoltori che hanno avuto accesso ai finanziamenti, mentre l'offerta spesso è nutrita da parte di agricoltori in procinto di abbandono dell'attività.

Il criterio di stima, più consono, nel caso in esame è quello sintetico comparativo.

I dati utilizzati per la stima sono frutto di indagini di mercato, i cui elementi sono stati acquisiti da professionisti del settore agrario, imprenditori agricoli, annunci di vendita di agenzie di immobiliari, e per avere un riscontro oggettivo, è stata consultata la Banca dati "CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) che pubblicizza periodicamente i valori del mercato fondiario nazionale distinti per regione agraria e riferite a province e comuni.

Da questa banca dati è stato possibile attingere i valori fondiari medi dei seminativi asciutti, dei seminativi irrigui e ortofrutticoli nelle zone di pianura della Provincia di Sassari, riferiti all'anno fondiario 2020.

I valori fondiari medi dei terreni seminativi in parte irrigui per la Nurra di Sassari variano da un minimo di € 11.000,00/ha a un massimo di € 16.000,00, tuttavia tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si può stabilire il valore a ettaro € 20.000,00, molto vicino tra l'altro ai valori di mercato correnti.

Nel caso, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della presenza del fabbricato (pur presentando difformità edilizia) che fa parte del capitale fondiario, essendo una struttura che serve all'ordinario esercizio dell'attività agricola, si ritiene attribuire un valore ad ettaro di € 20.000,00, pari a € 2,00 al metro quadro.

Anche per il fabbricato verrà seguito il metodo del valore di mercato a nuovo deprezzato, i cui valori sono stati desunti oltre che dalle proprie conoscenze peritali, anche da informazioni assunte da professionisti del settore creditizio, agenzie immobiliari, imprese edili, raffrontati con le quotazioni dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

STIMA

Valore del terreno agricolo mq 0.35.36 x €/ha 20.000,00 € 7.072,00

a cui andrà a sommarsi il valore del soprassuolo costituito della casa d'abitazione (vedasi conteggio sotto riportato)

€ 101.894,00

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE € 108.966,00, e, se riferiti alla superficie del lotto di mq 3.536,00, si ottiene il valore unitario al metro quadro di € 30,82.

Stima della casa d'abitazione

PIANO TERRA

Abitazione altezza mt 2,70

Sup. Utile mq 74,40 – Sup. Coperta mq 91,65 - Coefficiente 1,00: Sup. Convenzionale mq 91,65

Veranda

Sup. Utile mq 61,65 – Sup. Coperta mq 74,40 - Coefficiente 0,40: Sup. Convenzionale mq 45,54

PIANO SEMINTERRATO

Cantina altezza mt 2,56

Sup. Utile mq 115,70 – Sup. Coperta mq 137,74 - *Coefficiente 0,25: Sup. Convenzionale mq 34,35

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALEmq 171,54

*Si precisa che al piano seminterrato viene applicato il coefficiente di 0,25 in luogo di 0,50 per tener conto dello stato di incompletezza, essendo il piano privo di finiture

Valore a nuovo mq 171,54 x € 1.200,00 € 205.848,00

A dedurre:

per vetustà e omessa manutenzione 0,70 - € 61.754,00

- opere di ripristino dello stato dei luoghi

- dotazione impianto scarico reflui

- dotazione impianto acqua uso domestico

- adempimento pratiche amministrative

a corpo- € 40.000,00

- pratiche catastali- € 2.200,00

VALORE ALLO STATO ATTUALE € 101.894,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina	3536,00 mq	30,82 €/mq	€ 108.979,52	100,00%	€ 108.979,52
				Valore di stima:	€ 108.979,52

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina**

L'appezzamento terreno di cui si tratta, è ubicato in Regione Santa Caterina, e ci accede direttamente percorrendo prima la SP 19 bis subito dopo l'incrocio con la Strada della Nurra, ossia la SS 291 (subito lo svincolo per Tottubella), quindi percorrendo la Strada Santa Caterina, completamente asfaltata, sino all'innesto con la strada vicinale di Cassonedda, che conduce, dopo poco più di 600 metri verso est all'ingresso del podere, la cui sede stradale, in quel tratto, si restringe e presenta il fondo in sterrato. La zona è dotata di infrastrutture elettriche ed è servita dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nuraghi. Proprio il Nuraghe Santa Caterina ricade all'interno del podere degli esecutati, all'interno della particella in oggetto (mappale 92 del foglio 3). Trattasi di un nuraghe del tipo a Tholos risalente al sec. xv a.C./ sec. x a.C. Lo stato di conservazione è pessimo, infatti versa in cattive condizioni perchè occupato da ingente materiale di crollo e ricoperto da grandi piante di lentischio. L'ingresso al lotto, è caratterizzato da un ampio cancello in metallo ricoperto da telo verde, a maglia fitta; il lotto appare ben definito da muratura, sormontata da rete metallica, che sostiene la vegetazione rampicante, tranne il confine con il lato est, il quale sulla

mappa catastale, in quel tratto rappresenta il limite della strada "Su Mattone - Santa Caterina". L'area ricade all'interno in Zona E sottozona E1 del PUC adottato con Delibera del C.C. N. 57 del 27/10/2016, pubblicato sul BURAS n. 8 del 09/02/2017. L'adozione del nuovo PUC, ha introdotto (Norme Tecniche d'Attuazione) l' Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, in prossimità dei quali, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica. La realizzazione di interventi di qualunque tipologia dovrà essere obbligatoriamente sottoposti alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze. Nel caso in esame di hanno due distinti vicoli: 1) Nuraghe Santa Caterina 2) Fiume "Riu Su Mattone" D.lgs 142/2004 Art 142.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 92, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 14.800,00

CRITERI DI STIMA

L'estimo è la disciplina che ha lo scopo di attribuire ad un bene economico un valore espresso in una quantità di moneta, attraverso una documentata formulazione del giudizio di stima, il quale è di natura oggettivo e formulato in base al principio dell'ordinarietà.

Il perdurare della crisi di alcuni comparti del settore agricolo, in particolare quello cerealicolo-zootecnico, insieme alle difficoltà di accesso al credito e alla frammentazione fondiaria che caratterizza buona parte dei territori rurali, hanno limitato gli investimenti fondiari, lasciando l'affitto nella maggior parte dei casi come lo strumento principale di incremento delle dimensioni aziendali. Il mercato spesso si presenta statico e con pochi scambi che si concretizzano solo dopo lunghe trattative tra le parti, tuttavia non sono rare eccezioni di mercato particolarmente dinamico, soprattutto nel caso di terreni di alto pregio situati in zone vocate per colture a denominazioni di origine e indicazioni geografiche.

Dal lato della domanda sono gli imprenditori di aziende di grandi dimensioni a rimanere attori importanti, insieme a giovani agricoltori che hanno avuto accesso ai finanziamenti, mentre l'offerta spesso è nutrita da parte di agricoltori in procinto di abbandono dell'attività.

Il criterio di stima, più consono, nel caso in esame è quello sintetico comparativo.

I dati utilizzati per la stima sono frutto di indagini di mercato, i cui elementi sono stati acquisiti da professionisti del settore agrario, imprenditori agricoli, annunci di vendita di agenzie di immobiliari, e per avere un riscontro oggettivo, è stata consultata la Banca dati "CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) che pubblicizza periodicamente i valori del mercato fondiario nazionale distinti per regione agraria e riferite a province e comuni.

Da questa banca dati è stato possibile attingere i valori fondiari medi dei seminativi asciutti, dei seminativi irrigui e ortofrutticoli nelle zone di pianura della Provincia di Sassari, riferiti all'anno fondiario 2020.

I valori fondiari medi dei terreni seminativi in parte irrigui per la Nurra di Sassari variano da un minimo di € 11.000,00/ha a un massimo di € 16.000,00, tuttavia tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si può stabilire il valore a ettaro € 20.000,00, molto vicino tra l'altro ai valori di mercato correnti.

Nel caso, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della presenza nuraghe, si ritiene attribuire un valore ad ettaro di € 20.000,00, pari a € 2,00 al metro quadro, tenendo conto del sito archeologico che ne riduce la superficie coltivabile (circa mq 700,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina	7400,00 mq	2,00 €/mq	€ 14.800,00	100,00%	€ 14.800,00
				Valore di stima:	€ 14.800,00

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.

Martedì, li 30/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Satta Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina
L'appezzamento terreno di cui si tratta, è ubicato in Regione Santa Caterina, e ci accede direttamente percorrendo prima la SP 19 bis subito dopo l'incrocio con la Strada della Nurra, ossia la SS 291 (subito lo svincolo per Tottubella), quindi percorrendo la Strada Santa Caterina, completamente asfaltata, sino all'innesto con la strada vicinale di Cassonedda, che conduce, dopo poco più di 600 metri verso est, all'ingresso del podere, la cui sede stradale, in quel tratto, si restringe e presenta il fondo in sterrato. La zona è dotata di infrastrutture elettriche ed è servita dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nuraghi. Proprio il Nuraghe Santa Caterina ricade all'interno del podere degli esecutati, ma sul mappale 92 sempre del foglio 3, attigua a quella in esame. Trattasi di un nuraghe del tipo a Tholos risalente al sec. xv a.C./ sec. x a.C. Lo stato di conservazione è pessimo, infatti versa in cattive condizioni perchè occupato da ingente materiale di crollo e ricoperta da grandi piante di lentischio. L'ingresso al lotto, è caratterizzato da un ampio cancello in metallo ricoperto da telo verde, a maglia fitta; il lotto appare ben definito da muratura, sormontata da rete metallica, che sostiene la vegetazione rampicante, tranne il confine con il lato est, il quale sulla mappa catastale, in quel tratto rappresenta il limite della strada "Su Mattone - Santa Caterina". L'area ricade all'interno in Zona E sottozona E1 del PUC adottato con Delibera del C.C. N. 57 del 27/10/2016, pubblicato sul BURAS n. 8 del 09/02/2017. L'adozione del nuovo PUC, ha introdotto (Norme Tecniche d'Attuazione) l' Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, in prossimità dei quali, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica. La realizzazione di interventi di qualunque tipologia dovrà essere obbligatoriamente sottoposti alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze. Nel caso in esame di hanno due distinti vicoli: 1) Nuraghe Santa Caterina 2) Fiume "Riu Su Mattone" D.lgs 142/2004 Art 142. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 215, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade l'immobile ricade all'interno del PUC adottato da Comune di Olmedo in Zona E sottozona E1 disciplinato dagli articoli 36 e 38 delle Norme Tecniche d'Attuazione, di cui si riporta un brwww stralcio e si rimanda all'allegato Normativa Urbanistica Art. 36 - Zone E. Zone E - Agricole: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, at trezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, a quello della pesca ed alla valorizzazione.....omissis. Art. 38 - Sottozona E1*. La sottozona E1* individua porzioni di zona Agricola E1, ubicate in continuità spaziale alla zona F turistica, destinate a servizio, filtro e complemento delle zone F; in essa potranno essere localizzate tutte le strutture produttive, i servizi e quanto altro connesso allo sviluppo dell'attività turistica, nonché attività di supporto quali agriturismo, Bed & Breakfast, e strutture assimilate. omissis. Ed ancora, considerato che il fabbricato è stato costruito circa 70 metri dal Nuraghe Santa Caterina, dovranno applicarsi l'articolo Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, il quale prescrive In prossimità dei siti di interesse culturale ovvero dei beni sottoposti a vincolo e regolar mente notificati dalla Soprintendenza Archeologica, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica, dovranno inoltre essere osservate le norme prescritte dagli specifici vincoli.....omissis. Sempre a proposito di vincoli dovranno essere osservate le disposizioni dell' D.lgs 142 art. 42 fascia di 150 metri dai fiumi, soggetti a tutela paesistica.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina
L'appezzamento terreno di cui si tratta, è ubicato in Regione Santa Caterina, e ci accede direttamente percorrendo prima la SP 19 bis subito dopo l'incrocio con la Strada della Nurra, ossia la SS 291 (subito



lo svincolo per Tottubella), quindi percorrendo la Strada Santa Caterina, completamente asfaltata, sino all'innesto con la strada vicinale di Cassonedda, che conduce, dopo poco più di 600 metri verso est, all'ingresso del podere, la cui sede stradale, in quel tratto, si restringe e presenta il fondo in sterrato. La zona è dotata di infrastrutture elettriche ed è servita dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nuraghi. Proprio il Nuraghe Santa Caterina ricade all'interno del podere degli esecutati, all'interno della particella in oggetto (mappale 92 del foglio 3). Trattasi di un nuraghe del tipo a Tholos risalente al sec. xv a.C./ sec. x a.C. Lo stato di conservazione è pessimo, infatti versa in cattive condizioni perchè occupato da ingente materiale di crollo e ricoperta da grandi piante di lentischio. L'ingresso al lotto, è caratterizzato da un ampio cancello in metallo ricoperto da telo verde, a maglia fitta; il lotto appare ben definito da muratura, sormontata da rete metallica, che sostiene la vegetazione rampicante, tranne il confine con il lato est, il quale sulla mappa catastale, in quel tratto rappresenta il limite della strada "Su Mattone - Santa Caterina". L'area ricade all'interno in Zona E sottozona E1 del PUC adottato con Delibera del C.C. N. 57 del 27/10/2016, pubblicato sul BURAS n. 8 del 09/02/2017. L'adozione del nuovo PUC, ha introdotto (Norme Tecniche d'Attuazione) l' Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, in prossimità dei quali, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica. La realizzazione di interventi di qualunque tipologia dovrà essere obbligatoriamente sottoposti alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze. Nel caso in esame di hanno due distinti vicoli: 1) Nuraghe Santa Caterina 2) Fiume "Riu Su Mattone" D.lgs 142/2004 Art 142. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 92, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade l'immobile ricade all'interno del PUC adottato da Comune di Olmedo in Zona E sottozona E1 disciplinato dagli articoli 36 e 38 delle Norme Tecniche d'Attuazione, di cui si riporta un brwww stralcio e si rimanda all'allegato Normativa Urbanistica Art. 36 - Zona E. Zona E - Agricole: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, at trezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, a quello della pesca ed alla valorizzazione.....omissis. Art. 38 - Sottozona E1*. La sottozona E1* individua porzioni di zona Agricola E1, ubicate in continuità spaziale alla zona F turistica, destinate a servizio, filtro e complemento delle zone F; in essa potranno essere localizzate tutte le strutture produttive, i servizi e quanto altro connesso allo sviluppo dell'attività turistica, nonché attività di supporto quali agriturismo, Bed & Breakfast, e strutture assimilate. omissis. Ed ancora, considerato che il fabbricato è stato costruito circa 70 metri dal Nuraghe Santa Caterina, dovranno applicarsi l'articolo Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, il quale prescrive In prossimità dei siti di interesse culturale ovvero dei beni sottoposti a vincolo e regolar mente notificati dalla Soprintendenza Archeologica, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica, dovranno inoltre essere osservate le norme prescritte dagli specifici vincoli.....omissis. Sempre a proposito di vincoli dovranno essere osservate le disposizioni dell' D.lgs 142 art. 42 fascia di 150 metri dai fiumi, soggetti a tutela paesistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 215, Qualità Seminativo	Superficie	3536,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno di cui si tratta, in generale è in discrete condizioni d'uso.		
Descrizione:	<p>L'appezzamento terreno di cui si tratta, è ubicato in Regione Santa Caterina, e ci accede direttamente percorrendo prima la SP 19 bis subito dopo l'incrocio con la Strada della Nurra, ossia la SS 291 (subito lo svincolo per Tuttubella), quindi percorrendo la Strada Santa Caterina, completamente asfaltata, sino all'innesto con la strada vicinale di Cassonedda, che conduce, dopo poco più di 600 metri verso est, all'ingresso del podere, la cui sede stradale, in quel tratto, si restringe e presenta il fondo in sterrato. La zona è dotata di infrastrutture elettriche ed è servita dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nuraghi. Proprio il Nuraghe Santa Caterina ricade all'interno del podere degli esecutati, ma sul mappale 92 sempre del foglio 3, attigua a quella in esame. Trattasi di un nuraghe del tipo a Tholos risalente al sec. xv a.C./ sec. x a.C. Lo stato di conservazione è pessimo, infatti versa in cattive condizioni perchè occupato da ingente materiale di crollo e ricoperto da grandi piante di lentischio. L'ingresso al lotto, è caratterizzato da un ampio cancello in metallo ricoperto da telo verde, a maglia fitta; il lotto appare ben definito da muratura, sormontata da rete metallica, che sostiene la vegetazione rampicante, tranne il confine con il lato est, il quale sulla mappa catastale, in quel tratto rappresenta il limite della strada "Su Mattone - Santa Caterina". L'area ricade all'interno in Zona E sottozona E1 del PUC adottato con Delibera del C.C. N. 57 del 27/10/2016, pubblicato sul BURAS n. 8 del 09/02/2017. L'adozione del nuovo PUC, ha introdotto (Norme Tecniche d'Attuazione) l' Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, in prossimità dei quali, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica. La realizzazione di interventi di qualunque tipologia dovrà essere obbligatoriamente sottoposti alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze. Nel caso in esame di hanno due distinti vicoli: 1) Nuraghe Santa Caterina 2) Fiume "Riu Su Mattone" D.lgs 142/2004 Art 142.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il terreno, così come la casa d'abitazione, risulta occupato dagli esecutati [REDACTED]		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Olmedo (SS) - Regione Santa Caterina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 92, Qualità Seminativo	Superficie	7400,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno di cui si tratta, in generale è in discrete condizioni d'uso.		



Descrizione:	L'appezzamento terreno di cui si tratta, è ubicato in Regione Santa Caterina, e ci accede direttamente percorrendo prima la SP 19 bis subito dopo l'incrocio con la Strada della Nurra, ossia la SS 291 (subito lo svincolo per Tuttubella), quindi percorrendo la Strada Santa Caterina, completamente asfaltata, sino all'innesto con la strada vicinale di Cassonedda, che conduce, dopo poco più di 600 metri verso est, all'ingresso del podere, la cui sede stradale, in quel tratto, si restringe e presenta il fondo in sterrato. La zona è dotata di infrastrutture elettriche ed è servita dalla condotta idrica del Consorzio della Bonifica della Nurra, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nuraghi. Proprio il Nuraghe Santa Caterina ricade all'interno del podere degli esecutati, all'interno della particella in oggetto (mappale 92 del foglio 3). Trattasi di un nuraghe del tipo a Tholos risalente al sec. xv a.C./ sec. x a.C. Lo stato di conservazione è pessimo, infatti versa in cattive condizioni perchè occupato da ingente materiale di crollo e ricoperta da grandi piante di lentischio. L'ingresso al lotto, è caratterizzato da un ampio cancello in metallo ricoperto da telo verde, a maglia fitta; il lotto appare ben definito da muratura, sormontata da rete metallica, che sostiene la vegetazione rampicante, tranne il confine con il lato est, il quale sulla mappa catastale, in quel tratto rappresenta il limite della strada "Su Mattone - Santa Caterina". L'area ricade all'interno in Zona E sottozona E1 del PUC adottato con Delibera del C.C. N. 57 del 27/10/2016, pubblicato sul BURAS n. 8 del 09/02/2017. L'adozione del nuovo PUC, ha introdotto (Norme Tecniche d'Attuazione) l' Art. 62 - Tutela dei siti di interesse culturale, in prossimità dei quali, nessun intervento sarà consentito in un raggio di 150 m. dai limiti delle aree individuate nella notifica. La realizzazione di interventi di qualunque tipologia dovrà essere obbligatoriamente sottoposti alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze. Nel caso in esame di hanno due distinti vicoli: 1) Nuraghe Santa Caterina 2) Fiume "Riu Su Mattone" D lgs 142/2004 Art 142.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Il terreno, così come la casa d'abitazione, risulta occupato dagli esecutati [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

