
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Satta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE



Formato Doc: DATA_MARCO Esecuto Doc: ANNOIMPPEC B.P.A. IND. CR.3 - Spedite - v2208044-1444-483-3334080-044-1318

140
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2.....	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	20
Patti.....	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21

2 di 99



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 3	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	28
Precisioni	28
Patti	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni	29
Servità, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali	32
Lotto 4	34
Descrizione	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini	36
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali	37
Precisioni	37
Patti	37
Stato conservativo	38
Parti Comuni	38

ASTE
GIUDIZIARIE

formato Da: SATTA MARCO Emmeff DC Anbim/CC S.p.A. Via CA 3 Besenif - info@satte.it - tel.0445/304400-0445/3199

1 di 66
Publicazione
ripubblicazione o ripro

Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	41
Vincoli ed oneri condominiali	41
Lotto 5	43
Descrizione	44
Completezza documentazione ex art. 567	44
Titolarità	44
Confini	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali	46
Precisioni	46
Patti	46
Stato conservativo	46
Parti Comuni	47
Servitù, censo, livello, usi civici	47
Caratteristiche costruttive prevalenti	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	49
Regolarità edilizia	50
Vincoli ed oneri condominiali	50
Stima / Formazione lotti	51
Lotto 1	51
Lotto 2	53
Lotto 3	55
Lotto 4	57
Lotto 5	59
Riepilogo bando d'asta	62
Lotto 1	62
Lotto 2	62
Lotto 3	63

Lotto 4	64
Lotto 5	64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2022 del R.G.E.	66
Lotto 1	66
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Lotto 4	68
Lotto 5	68

ASTE GIUDIZIARIE.



5/4/2022
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

INCARICO

All'udienza del 12/06/2023, 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 13/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri (Coord. Geografiche: Latitudine 40.593392 - Longitudine 9.0037411)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

ASTE
GIUDIZIARIE



6 di 69

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

DESCRIZIONE

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri.
È raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis.
In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Remu, dove è inserito il terreno di cui trattasi.
Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica.
L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio.
La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6.

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

Al sopralluogo, non hanno presenziato gli esecutati, né loro delegati.
Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dell'incaricato dell'IVG di Sassari

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti risulta completa.
Tuttavia, da parte del sottoscritto, è stata acquisita la seguente ulteriore documentazione:

- visura catastale
- visura storiche per immobile;
- planimetrie catastale;
- ispezione ipotecaria aggiornata al 11/11/2023.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confini:

a nord con il mappale 1757 - Strada di Lottizzazione;

a est con il mappale 1515

a sud con i mappali 1517-1518

a ovest con il mappale 1513

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	460,00 mq	460,00 mq	1	460,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				460,00 mq		
Incidenza condensationale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1995 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1514 Qualità Vigneta C.3 Superficie (ha are ca) 0,0440 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,46
Dal 20/05/2004 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1514 Qualità Pascolo C.1 Superficie (ha are ca) 0,0440 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0,95

9 di 10
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Ottusale ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1514 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,04,60 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0,95
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Ottusale ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1514 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,04,60 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0,95

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Part.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Grillato
63	1514				Pascolo	1	0,04,60 mq	1,43 €	0,95 €	

Corrispondenza catastale

L'area di che trattasi ricade all'interno della Lottizzazione "Su Redu - e pertanto la sua qualità culturale indicata in catasto, non è corrispondente con lo stato dei luoghi.

Si precisa altresì che non sono stati rinvenuti i capisaldi, ne tantomeno sono materializzati i confini del lotto, per questo motivo, a parere dello scrivente, sarà necessario, disporre prima del decreto di trasferimento, il riconfinamento mediante rilievo topografico di precisione, estesa non solo alla particella in esame, ma dell'intera lottizzazione, in modo da ricostruire il frazionamento.

PRECISAZIONI

Tutti i dati sulla titolarità, la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli sono stati rilevati dalla certificazione notarile e nella certificazione storica ipotecaria presente nel fascicolo del creditore precedente.

PATTI

10 di 69

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dalla documentazione in atti non risultano siano stati stipulati patti e/o condizioni

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un discount, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile riscontrare l'entità.

L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di cantiere divelta.

L'ingresso è delimitato da elementi di recinzione da cantiere amovibili.

PARTI COMUNI

Una volta definita la Lottizzazione, con il trasferimento dell'area occupata dalla strada a favore del Comune, come da convenzione, aree residuali comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La zona, dove ricade il lotto di terreno oggetto della presente procedura, è ubicato in una zona prettamente collinare, le cui quote, desunte nel caso del progetto della lottizzazione, variano da metri 115 a nord, e scendono sino a metri 95 nel lato valle.

L'area, può considerarsi a forte pendio, il dislivello infatti si aggira intorno al 45%, tantè che le tipologie di progetto sono previste a gradoni, proprio per sfruttare la differenza di quota.

Il terreno è del tipo trachichico, apparentemente non in banco compatto.

Attualmente delle opere di urbanizzazione previste in progetto, si intravede solo lo scavo di sbancamento, e non è possibile stabilire a priori se la livelletta di progetto e le sezioni, siano corrisposondenti alle previsioni, pertanto, senza un rilievo topografico, appare assai difficile stabilire l'esatta corrispondenza planimetrica.

Il lotto, è ricoperto per buona parte da erbacce e piante spontanee.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il lotto risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	ATTI			
Dal 03/07/1995 al 06/07/2012	**** Orsiana ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/07/1995	411	192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	26/09/2005	21363	15616
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/07/2012 al 06/07/2012	**** Orsiana ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'	
Regante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
dott. ROSARI Peppino	06/07/2012			10297	8932
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Orsiana ****			TRASFERIMENTO IMMOBILIARE	
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. ROSARI Peppino	06/07/2012	1154266	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Orsiana ****	RISOLUZIONE CONSENSUALE DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE	
Regante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
dott. GIANNETTI Achille	10/05/2016			52630	19212

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 11/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO
Iscritto a BERGAMO il 06/07/2012
Reg. gen. 154265 - Reg. part. 42338
Quota: 1/1
Importo: € 337.400,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: dott. NOSARI Peppino
Data: 06/07/2012
N° repertorio: 10299
N° raccolta: 1075
Note: VEDASI RELAZIONE NOTARILE IN ATTI

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a SASSARI il 11/11/2004
Reg. gen. 19948 - Reg. part. 14412
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a SASSARI il 09/06/2009
Reg. gen. 9392 - Reg. part. 6789

ASTE
GIUDIZIARIE



- Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a SASSARI il 14/06/2019
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6032
Quota: 1/1
 - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a SASSARI il 09/06/2022
Reg. gen. 9385 - Reg. part. 7049
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu -"

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15.

Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing. **.....**, richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

con AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo in esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici:

Suoerficie del Lotto mq 460 - Volume massimo per le residenze mc 598 -LOTTO 6 Lottizzazione.

La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto.

Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poichè il contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Non si riscontrano violazioni edilizie considerata l'incompletezza dell'opera.

Non esistono le certificazioni energetiche, perchè non previste, nell'ambito di un Progetto di Lottizzazione, ne tantomeno esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, perchè non realizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE.



15/6/22
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE



Formato file: DATA_UMBCO_Estratto_AREASPEC.S.P.A. NO_CRT_2a.rtf - e07964414a4d4b335580c5ca1319

36 di 69
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

DESCRIZIONE

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri.

E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis.

In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi.

Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica.

L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio.

La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6.

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

Al sopralluogo, non hanno presenziato gli esecutati, ne loro delegati.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dell'incaricato dell'IVG di Sassari

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti risulta completa.

Tuttavia, da parte del sottoscritto, è stata acquisita la seguente ulteriore documentazione:

- visura catastale
- visura storiche per immobile;
- planimetrie catastale;
- ispezione ipotecaria aggiornata al 11/11/2023.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Formato Doc: SATTIA MARCO Eneasse Da: A05BAPFC S.P.A. ING. CAJ.3 Suddat: 4939644-44440020160000001919

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confini Mappale 1515:

a nord con il mappale 1757 - Strada di Lottizzazione;

a est con il mappale 1529

a sud con i mappali 1518

a ovest con il mappale 1514.

Confini Mappale 1529.

a nord con il mappale 2140 - Strada di Lottizzazione;

a est con il mappale 1530

a sud con i mappali 1553-1534

a ovest con il mappale 1515.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lotta	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	56,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	404,00 mq	404,00 mq	1	404,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				460,00 mq		
Incidenza condensationale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In considerazione della previsione del Piano di Lottizzazione si è ritenuto accorpate le superfici dei due lotti, ossia, i mappali 1515 e 1529

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

18 di 69

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dal 02/01/1995 al 20/05/2004	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1529 Qualità Vigneto CL3 Superficie (ha are ca) 0,04,04 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,46
Dal 02/01/1995 al 20/05/2004	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1515 Qualità Pascolo CL1 Superficie (ha are ca) 0,00,56 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,12
Dal 20/05/2004 al 06/07/2012	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1515 Qualità Pascolo CL1 Superficie (ha are ca) 0,00,56 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,12
Dal 20/05/2004 al 06/07/2012	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1529 Qualità Vigneto CL3 Superficie (ha are ca) 0,04,04 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,46
Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1515 Qualità Pascolo CL1 Superficie (ha are ca) 0,00,56 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,12
Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1529 Qualità Vigneto CL3 Superficie (ha are ca) 0,04,04 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,46
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1529 Qualità Vigneto CL3 Superficie (ha are ca) 0,04,04 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,46
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Omisiss ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1515 Qualità Pascolo CL1 Superficie (ha are ca) 0,00,56 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

19/06/2023
 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Perz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito demaniale	Reddito agrario	Grafitato
63	1529				Vigneto	3	0,04,04 mq	1,46 €	1,46 €	
63	1515				Parcello	1	0,00,56 mq	0,17 €	0,12 €	

Corrispondenza catastale

L'area di che trattasi ricade all'interno della Lottizzazione "Su Redu -" e pertanto la sua qualità culturale indicata in catasto, non è corrispondente con lo stato dei luoghi.

Si precisa altresì che non sono stati rinvenuti i capisaldi, né tantomeno sono materializzati i confini del lotto, per questo motivo, a parere dello scrivente, sarà necessario, disporre prima del decreto di trasferimento, il riconfinamento mediante rilievo topografico di precisione, estesa non solo alla particella in esame, ma dell'intera lottizzazione, in modo da ricostruire il frazionamento.

PRECISAZIONI

Tutti i dati sulla titolarità, la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli sono stati rilevati dalla certificazione notarile e nella certificazione storica ipotecaria presente nel fascicolo del creditore precedente.

PATTI

Dalla documentazione in atti non risultano siano stati stipulati patti e/o condizioni

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un discount, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile riscontrare l'entità.

L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di cantiere divelta.

L'ingresso è delimitato da elementi di recinzione da cantiere amovibili.

PARTI COMUNI

Una volta definita la Lottizzazione, con il trasferimento dell'area occupata dalla strada a favore del Comune, come da convenzione, aree residuali comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La zona, dove ricade il lotto di terreno oggetto della presente procedura, è ubicato in una zona prettamente collinare, le cui quote, desunte nel caso del progetto della lottizzazione, variano da metri 115 a nord, e scendono sino a metri 95 nel lato valle.

L'area, può considerarsi a forte pendio, il dislivello infatti si aggira intorno al 45%, tantè che le tipologie di progetto sono previste a gradoni, proprio per sfruttare la differenza di quota.

Il terreno è del tipo trachichico, apparentemente non in banco compatto.

Attualmente delle opere di urbanizzazione previste in progetto, si intravede solo lo scavo di sbancamento, e non è possibile stabilire a priori se la livelletta di progetto e le sezioni, siano corrisposnedsti alle previsioni, pertanto, senza un rilievo topografico, appare assai difficile stabilire l'esatta corrispondenza piano-altimetrica.

Il lotto, è ricoperto per buona parte da erbacce e piante spontanee.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il lotto risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1995 al 06/07/2012	**** Onesta ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/07/1995	411	192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	26/09/2005	21363	15614
Registrazione					

21 di 20

Publicazione
ripubblicazione o ripro

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2012 al 06/07/2012	**** Omesso ****	ACCETTAZIONE FACILTA' CREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. ROSARI Peppino	06/07/2012	10297	8032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2012 al 10/03/2016	**** Omesso ****	TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. ROSARI Peppino	06/07/2012	1154264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Omesso ****	RISOLUZIONE CONSENSUALE DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. GIANNITTI Achille	10/05/2016	52630	19212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 11/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Inscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO
Iscritto a BERGAMO il 06/07/2012
Reg. gen. 154265 - Reg. part. 42338
Quota: 1/1
Importo: € 337.400,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: dott. NOSARI Peppino
Data: 06/07/2012
N° repertorio: 10299
N° raccolta: 1075
Note: VEDASI RELAZIONE NOTARILE IN ATTI

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a SASSARI il 11/11/2004
Reg. gen. 19948 - Reg. part. 14412
Quota: 1/1
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a SASSARI il 09/06/2009
Reg. gen. 9392 - Reg. part. 6789
Quota: 1/1
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a SASSARI il 14/06/2019
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6032
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a SASSARI il 09/06/2022
Reg. gen. 9385 - Reg. part. 7049
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu -

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15.

Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma



Formato Da: SATTIA MARCO Eweas Da: ANGIAPFC S.P.A. NO. CA.3. Pagine: 40264641444883554654641319

dell'ing# #, richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

l:
con AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo in esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici:

Suoerficie del Lotto mq 460 - Volume massimo per le residenze mc 598 - LOTTO 5 Lottizzazione.

La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto.

Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poiché il contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non si riscontrano violazioni edilizie considerata l'incompletezza dell'opera.

Non esistono le certificazione energetiche, perchè non previste, nell'ambito di un Progetto di Lottizzazione, ne tantomeno esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, perchè non realizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

DESCRIZIONE

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6.

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

Al sopralluogo, non hanno presentato gli esecutori, né loro delegati.
Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dell'incaricato dell'IVG di Sassari

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti risulta completa.
Tuttavia, da parte del sottoscritto, è stata acquisita la seguente ulteriore documentazione:

- visura catastale
- visura storiche per immobile;
- planimetrie catastale;
- ispezione Ipotecaria aggiornata al 11/11/2023.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confini:

a nord con il mappale 2140 - Strada di Lottizzazione:

a est con il mappale 1531

a sud con i mappali 1534-1535

a ovest con il mappale 1529

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terrreno edificabile	460,00 mq	460,00 mq	1	460,00 mq	0,80 m	
Totale superficie convenzionale:				460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1995 al 20/05/2004	**** Omissis ****	CECOTO Terreno Pa. 43, Part. 1531 Qualità Pascolo CL1 Superficie (ha are ca) 0,04,60 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66
Dal 26/05/2004 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Cecoto Terreni Fg. 43, Part. 1531 Qualità Pascolo CL1 Superficie (ha are ca) 0,04,60 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66

77 di 78
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo C.1 Superficie (ha are ca) 0,0460 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo C.1 Superficie (ha are ca) 0,0460 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Parz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Griffato
63	1530				Vigneto	3	0,0460 mq	1,66 €	1,66 €	

Corrispondenza catastale

L'area di che trattasi ricade all'interno della Lottizzazione "Su Redu - - e pertanto la sua qualità culturale indicata in catasto, non è corrispondente con lo stato dei luoghi.

Si precisa altresì che non sono stati rinvenuti i capisaldi, né tantomeno sono materializzati i confini del lotto, per questo motivo, a parere dello scrivente, sarà necessario, disporre prima del decreto di trasferimento, il riconfinamento mediante rilievo topografico di precisione, estesa non solo alla particella in esame, ma dell'intera lottizzazione, in modo da ricostruire il frazionamento.

PRECISAZIONI

Tutti i dati sulla titolarità, la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli sono stati rilevati dalla certificazione notarile e nella certificazione storica ipotecaria presente nel fascicolo del creditore precedente.

PATTI

Dalla documentazione in atti non risultano siano stati stipulati patti e/o condizioni

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un disincanto, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile riscontrare l'entità.

L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di cantiere divelta.

L'ingresso è delimitato da elementi di recinzione da cantiere amovibili.

PARTI COMUNI

Una volta definita la Lottizzazione, con il trasferimento dell'area occupata dalla strada a favore del Comune, come da convenzione, aree residuali comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La zona, dove ricade il lotto di terreno oggetto della presente procedura, è ubicata in una zona prettamente collinare, le cui quote, desunte nel caso del progetto della lottizzazione, variano da metri 115 a nord, e scendono sino a metri 95 nel lato valle.

L'area, può considerarsi a forte pendio, il dislivello infatti si aggira intorno al 45%, tant'è che le tipologie di progetto sono previste a gradoni, proprio per sfruttare la differenza di quota.

Il terreno è del tipo trachichico, apparentemente non in banco compatto.

Attualmente delle opere di urbanizzazione previste in progetto, si intravede solo lo scavo di sbancamento, e non è possibile stabilire a priori se la livelletta di progetto e le sezioni, siano corrispondenti alle previsioni, pertanto, senza un rilievo topografico, appare assai difficile stabilire l'esatta corrispondenza planimetrica.

Il lotto, è ricoperto per buona parte da erbacce e piante spontanee.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il lotto risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	AIG			
Dal 03/07/1995 al 06/07/2012	**** Omisivo ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/07/1995	411	192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	26/09/2005	21363	15614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2012 al 06/07/2012	**** Omisivo ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dot. ROSARI Peppino	06/07/2012	10297	8032
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omisivo ****	TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dot. NOSAKI Peppino	06/07/2012	1154264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Omisivo ****	RISOLUZIONE CONSENZUALE DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dot. GIANNITI Achille	10/05/2016	52430	19212

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornato al 11/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole:

Inscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO
 Iscritto a BERGAMO il 06/07/2012
 Reg. gen. 154265 - Reg. part. 42338
 Quota: 1/1
 Importo: € 337.400,00
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Rogante: dott. NOSARI Peppino
 Data: 06/07/2012
 N° repertorio: 10299
 N° raccolta: 1075
 Note: VEDASI RELAZIONE NOTARILE IN ATTI

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
 Trascritto a SASSARI il 11/11/2004
 Reg. gen. 19948 - Reg. part. 14412
 Quota: 1/1
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
 Trascritto a SASSARI il 09/06/2009
 Reg. gen. 9392 - Reg. part. 6789
 Quota: 1/1
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
 Trascritto a SASSARI il 14/06/2019

71 4/20
 Pubblicazione
 riproduzione o ripro

Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6032

Quota: 1/1

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a SASSARI il 09/06/2022

Reg. gen. 9385 - Reg. part. 7049

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu -

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15.

Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing. ¹, richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la

quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

con AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6:

Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo in esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici:

Suoerficie del Lotto mq 460 - Volume massimo per le residenze mc 598 - LOTTO 4 Lottizzazione.

La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto.

Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poichè il contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non si riscontrano violazioni edilizie considerata l'incompletezza dell'opera.

Non esistono le certificazioni energetiche, perchè non previste, nell'ambito di un Progetto di Lottizzazione, ne tantomeno esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, perchè non realizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE



13 6/9
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 4

ASTE GIUDIZIARIE.



36 di 69

Publicazioni
ripubblicazione o riproduzione

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

DESCRIZIONE

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri.

E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis.

In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi.

Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica.

L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio.

La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6.

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

Al sopralluogo, non hanno presenziato gli esecutati, ne loro delegati.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dell'incaricato dell'IVG di Sassari

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti risulta completa.

Tuttavia, da parte del sottoscritto, è stata acquisita la seguente ulteriore documentazione:

- visura catastale
- visura storiche per immobile;
- planimetrie catastale;
- ispezione ipotecaria aggiornata al 11/11/2023.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

35 di 69
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confini:

a nord con il mappale 2140 - Strada di Lottizzazione;

a est con il mappale 1532

a sud con i mappali 1535.1536

a ovest con il mappale 1530

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	460,00 mq	460,00 mq	1	460,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1995 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo CL3 Superficie (ha are ca) 0,04.60 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66
Dal 20/05/2004 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo CL3 Superficie (ha are ca) 0,04.60 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66

35 di 69

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Censito ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo C.I. Superficie (ha are ca) 0,0460 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Censito ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo C.I. Superficie (ha are ca) 0,0460 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Part.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
63	1531				Vignato	3	0,0460 mq	1,66 €	1,66 €	

Corrispondenza catastale

L'area di che trattasi ricade all'interno della Lottizzazione "Su Redu - - e pertanto la sua qualità culturale indicata in catasto, non è corrispondente con lo stato dei luoghi.

Si precisa altresì che non sono stati rinvenuti i capisaldi, né tantomeno sono materializzati i confini del lotto, per questo motivo, a parere dello scrivente, sarà necessario, disporre prima del decreto di trasferimento, il riconfinamento mediante rilievo topografico di precisione, estesa non solo alla particella in esame, ma dell'intera lottizzazione, in modo da ricostruire il frazionamento.

PRECISAZIONI

Tutti i dati sulla titolarità, la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli sono stati rilevati dalla certificazione notarile e nella certificazione storica ipotecaria presente nel fascicolo del creditore precedente.

PATTI

37 di 45
 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Dalla documentazione in atti non risultano siano stati stipulati patti e/o condizioni

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un discount, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile riscontrare l'entità.

L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di cantiere divelta.

L'ingresso è delimitato da elementi di recinzione da cantiere amovibili.

PARTI COMUNI

Una volta definita la Lottizzazione, con il trasferimento dell'area occupata dalla strada a favore del Comune, come da convenzione, aree residuali comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La zona, dove ricade il lotto di terreno oggetto della presente procedura, è ubicato in una zona prettamente collinare, le cui quote, desunte nel caso del progetto della lottizzazione, variano da metri 115 a nord, e scendono sino a metri 95 nel lato valle.

L'area, può considerarsi a forte pendio, il dislivello infatti si aggira intorno al 45%, tant'è che le tipologie di progetto sono previste a gradoni, proprio per sfruttare la differenza di quota.

Il terreno è del tipo trachichico, apparentemente non in banco compatto.

Attualmente delle opere di urbanizzazione previste in progetto, si intravede solo lo scavo di sbancamento, e non è possibile stabilire a priori se la livelletta di progetto e le sezioni, siano corrispondenti alle previsioni, pertanto, senza un rilievo topografico, appare assai difficile stabilire l'esatta corrispondenza plano-altimetrica.

Il lotto, è ricoperto per buona parte da erbacce e piante spontanee.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il lotto risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	ATI			
Dal 03/07/1995 al 06/07/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/07/1995	411	192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	26/09/2005	21363	15614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/07/2012 al 06/07/2012	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
dott. ROSARI Peppino	06/07/2012			10297	8032
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omissis ****			TRASFERIMENTO IMMOBILIARE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. NOSARI Peppino	06/07/2012	1154264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Omissis ****	RISOLUZIONE CONSENSUALE DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
dott. GIANNITTI Achille	10/05/2016			52638	19212

Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6032

Quota: 1/1

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a SASSARI il 09/06/2022

Reg. gen. 9385 - Reg. part. 7049

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu -
Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15.

Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing# _____, richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6) _____;

con AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6 _____.

Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo in esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici:

Suoerficie del Lotto mq 460 - Volume massimo per le residenze mc 598 -LOTTO 3 Lottizzazione.

La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto.

Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poichè il contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non si riscontrano violazioni edilizie considerata l'incompletezza dell'opera.

Non esistono le certificazioni energetiche, perchè non previste, nell'ambito di un Progetto di Lottizzazione, ne tantomeno esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, perchè non realizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

43 di 69
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

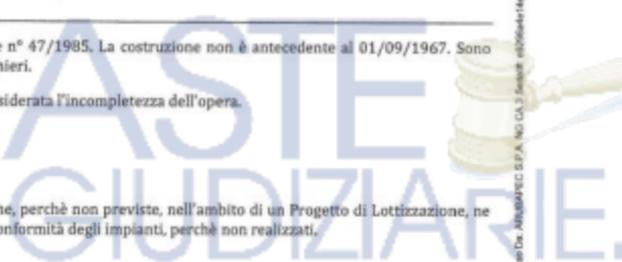


Immagine Di: SATTA MARCO Emanuele Di: ANAGRAFICO S.P.A. NO. CA. 5 - 84498 - 407094401444443355462624041718

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

DESCRIZIONE

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri,

E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis.

In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi.

Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica.

L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio.

La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6.

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

Al sopralluogo, non hanno presenziato gli esecutati, ne loro delegati.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dell'incaricato dell'IVG di Sassari

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti risulta completa.

Tuttavia, da parte del sottoscritto, è stata acquisita la seguente ulteriore documentazione:

- visura catastale
- visura storiche per immobile;
- planimetrie catastale;
- ispezione ipotecaria aggiornata al 11/11/2023.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Confini:

a nord con il mappale 2140 - Strada di Lottizzazione;

a est con il mappale 2140- Strada di Lottizzazione

a sud con i mappali 1536

a ovest con il mappale 1531

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terrano edificabile	357,00 mq	357,00 mq	1	357,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				357,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				357,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1995 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,0460 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66
Dal 20/05/2004 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,0460 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66

45-01-00
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo C11 Superficie (ha are ca) 0,04,60 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo C11 Superficie (ha are ca) 0,04,60 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Part.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie + ha are ca	Reddito dominicale €	Reddito agrario	Griffato
63	1531				Vigneto	3	0,03,57 mq	1,29 €	1,29 €	

PRECISAZIONI

Tutti i dati sulla titolarità, la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli sono stati rilevati dalla certificazione notarile e nella certificazione storica ipotecaria presente nel fascicolo del creditore precedente.

PATTI

Dalla documentazione in atti non risultano siano stati stipulati patti e/o condizioni

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un discount, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile riscontrare l'entità.

L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di cantiere divelta.

L'ingresso è delimitato da elementi di recinzione da cantiere amovibili.

PARTI COMUNI

Una volta definita la Lottizzazione, con il trasferimento dell'area occupata dalla strada a favore del Comune, come da convenzione, aree residuali comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La zona, dove ricade il lotto di terreno oggetto della presente procedura, è ubicato in una zona prettamente collinare, le cui quote, desunte nel caso del progetto della lottizzazione, variano da metri 115 a nord, e scendono sino a metri 95 nel lato valle.

L'area, può considerarsi a forte pendio, il dislivello infatti si aggira intorno al 45%, tantè che le tipologie di progetto sono previste a gradoni, proprio per sfruttare la differenza di quota.

Il terreno è del tipo trachichico, apparentemente non in banco compatto.

Attualmente delle opere di urbanizzazione previste in progetto, si intravede solo lo scavo di sbancamento, e non è possibile stabilire a priori se la livelletta di progetto e le sezioni, siano corrispondenti alle previsioni, pertanto, senza un rilievo topografico, appare assai difficile stabilire l'esatta corrispondenza plano-altimetrica.

Il lotto, è ricoperto per buona parte da erbacce e piante spontanee.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il lotto risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Regesto	Data	Reportorio N°	Raccolta N°
Dal 03/07/1995 al 06/07/2012			03/07/1995	411	192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

47 n. 92
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

		UFFICIO DEL REGISTRO	26/09/2005	21363	15614
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/07/2012 al 06/07/2012	**** Censato ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
dott. ROSARI Peppino		06/07/2012	16297	8032	
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Censato ****	TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
dott. NOSARI Peppino		06/07/2012	1154264		
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Censato ****	RISOLUZIONE CONSENZUALE DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
dott. GIANNITTI Achille		10/05/2016	52630	19212	
Trascrizione					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 11/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO
Iscritto a BERGAMO il 06/07/2012
Reg. gen. 154265 - Reg. part. 42338
Quota: 1/1
Importo: € 337.400,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: dott. NOSARI Peppino
Data: 06/07/2012
N° repertorio: 10299
N° raccolta: 1075
Note: VEDASI RELAZIONE NOTARILE IN ATTI

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a SASSARI il 11/11/2004
Reg. gen. 19948 - Reg. part. 14412
Quota: 1/1
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a SASSARI il 09/06/2009
Reg. gen. 9392 - Reg. part. 6789
Quota: 1/1
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
Trascritto a SASSARI il 14/06/2019
Reg. gen. 8116 - Reg. part. 6032
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a SASSARI il 09/06/2022
Reg. gen. 9385 - Reg. part. 7049
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

49 0 02
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu".

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15.

Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing.

#, richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

con AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo in esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici:

Suoerficie del Lotto mq 357 - Volume massimo per le residenze mc 464 -LOTTO 2 Lottizzazione.

La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto.

Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poichè il contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non si riscontrano violazioni edilizie considerata l'incompletezza dell'opera.

Non esistono le certificazioni energetiche, perchè non previste, nell'ambito di un Progetto di Lottizzazione, ne tantomeno esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti, perchè non realizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri**

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri, E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1514, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.381,80

CRITERI DI STIMA

L'area di che trattasi, come detto è inserito nel Piano di Lottizzazione C6 "Su Renu - Ozieri", e pertanto l'estimo verrà condotto valutando la potenzialità edificatoria del lotto.

Il criterio di stima più consono nel caso è quello della ricerca del "valore di trasformazione", cioè in funzione del valore vendibile delle costruzioni, che potrebbero essere realizzate in quell'area, detraendo tutti i costi necessari per tale trasformazione, con metodo sintetico.

Quanto alla densità delle costruzioni si ritiene far riferimento alla lottizzazione a suo tempo approvata, per ricavare, in proporzione, le superfici destinate alla fabbricazione, riferendosi alla Tavola 7 di Progetto, dove sono è indicata la volumetria consentita per singolo lotto.

Nel caso il mappale 1514 è identificato con il n° 6 con i seguenti dati di progetto:

Superficie mq 460

Volume massimo realizzabile per le residenze mc 598.

Dividendo il volume per un'altezza di mt 3,00 si ottengono mq 199,33 di superficie coperta realizzabile suddivisa su due piani, da cui mq 99,65 per piano.

Dalle Tavole 11 e 12 di progetto - TIPOLOGIA EDILIZIA - si desume che è possibile realizzare un piano seminterrato destinato a autorimessa, oltre ai balconi o terrazze:

per le autorimesse si stima il % 50 della superficie coperta del piano mq 99,65 x 0,50 = mq 49,83 circa per i balconi o terrazzi si stima il 25% della superficie coperta mq 99,65 x 0,25 x 2 = mq 49,83 circa

Parametrando le suddette superfici si ottiene:

-Superficie residenziale mq 199,33 x 1,00 mq 199,33

-Superficie autorimesse mq 49,83 x 0,50 mq 24,91

-Superficie balconi o terrazze mq 49,83 x 0,25 mq 12,45

Sommano la superfici convenzionali cmq 236,69

I prezzi di applicazione, oltre che dalle proprie conoscenze, sono stati ricavati attingendo i dati da professionisti del settore creditizio, agenzie immobiliari, tecnici locali, raffrontando le ricerche sia con i dati dell'Osservatorio Immobiliare, tenendo conto naturalmente delle condizioni intrinseche ed estrinseche che li caratterizzano.

Prima di procedere alla stima dell'area si stimano i costi per l'esecuzione delle di urbanizzazione:

STIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il computo metrico estimativo, allegato al progetto del 2009, è stato redatto utilizzando il Prezziario Regionale di quell'epoca, e prevedeva un costo complessivo di € 225.706,37.

Aggiornando ad oggi tale valore avvalendosi degli indici ISTAT, si ottiene un importo di € 294.998,23, a cui dovranno sommarsi gli oneri per la sicurezza, che possono stimarsi in ragione del 2%: € 5.899,96, quindi il costo delle opere di urbanizzazione ammonta complessivamente a € 300.898,19 oltre IVA secondo l'aliquota vigente

Costo degli oneri professionali

Ai costi sopra stabiliti, dovrà aggiungersi il compenso da corrispondere al professionista per la Direzione Lavori, la Contabilità dei Lavori, il Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di Progettazione e in fase di Esecuzione, relativa alle opere di urbanizzazione il quale può essere ragionevolmente stimato in € 30.000,00 oltre oneri di legge.

Sommando al costo delle opere di urbanizzazione, il costo dei compensi professionali si ottiene un importo complessivo di € 330.898,19.

Si procederà quindi a ripartire l'importo sopra determinato in proporzione alla volumetria realizzabile nei singoli lotti, e pertanto si avrà:

Volume complessivo delle residenze mc 9.975.

Proporzionando il volume del lotto con il volume complessivo di lottizzazione, si ottiene nel caso, un incidenza di €

18.038,80.

CRITERI DI STIMA

L'area di che trattasi, come detto è inserito nel Piano di Lottizzazione C6 "Su Renu -" e pertanto l'estimo verrà condotto valutando la potenzialità edificatoria del lotto.

Il criterio di stima più consono nel caso è quello della ricerca del "valore di trasformazione", cioè in funzione del valore vendibile delle costruzioni, che potrebbero essere realizzate in quell'area, detraendo tutti i costi necessari per tale trasformazione, con metodo sintetico.

Quanto alla densità delle costruzioni si ritiene far riferimento alla lottizzazione a suo tempo approvata, per ricavare, in proporzione, le superfici destinate alla fabbricazione, riferendosi alla Tavola 7 di Progetto, dove sono è indicata la volumetria consentita per singolo lotto.

Nel caso il mappale 1514 è identificato con il n° 6 con i seguenti dati di progetto:

Superficie mq 460

Volume massimo realizzabile per le residenze mc 598.

Dividendo il volume per un'altezza di mt 3,00 si ottengono mq 199,33 di superficie coperta realizzabile suddivisa su due piani, da cui mq 99,65 per piano.

Dalle Tavole 11 e 12 di progetto - TIPOLOGIA EDILIZIA - si desume che è possibile realizzare un piano seminterrato destinato a autorimessa, oltre ai balconi o terrazze:

per le autorimesse si stima il % 50 della superficie coperta del piano mq 99,65 x 0,50 = mq 49,83 circa

per i balconi o terrazzi si stima il 25% della superficie coperta mq 99,65 x 0,25 x 2 = mq 49,83 circa

Parametrando le suddette superfici si ottiene:

-Superficie residenziale mq 199,33 x 1,00 mq 199,33

-Superficie autorimesse mq 49,83 x 0,50 mq 24,91

-Superficie balconi o terrazze mq 49,83 x 0,25 mq 12,45

Sommano la superfici convenzionali cmq 236,69

I prezzi di applicazione, oltre che dalle proprie conoscenze, sono stati ricavati attingendo i dati da professionisti del settore creditizio, agenzie immobiliari, tecnici locali, raffrontando le ricerche sia con i dati dell'Osservatorio Immobiliare, tenendo conto naturalmente delle condizioni intrinseche ed estrinseche che li caratterizzano.

Prima di procedere alla stima dell'area si stimano i costi per l'esecuzione delle di urbanizzazione:

STIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il computo metrico estimativo, allegato al progetto del 2009, è stato redatto utilizzando il Prezziario Regionale di quell'epoca, e prevedeva un costo complessivo di € 225.706,37.

Aggiornando ad oggi tale valore avvalendosi degli indici ISTAT, si ottiene un importo di € 294.998,23, a cui dovranno sommarsi gli oneri per la sicurezza, che possono stimarsi in ragione del 2%: € 5.899,96, quindi il costo delle opere di urbanizzazione ammonta complessivamente a € 300.898,19 oltre IVA secondo l'aliquota vigente

Costo degli oneri professionali

Ai costi sopra stabiliti, dovrà aggiungersi il compenso da corrispondere al professionista per la Direzione Lavori, la Contabilità dei Lavori, il Piano di Sicurezza e Coordinato in fase di Progettazione e in fase di Esecuzione, relativa alle opere di urbanizzazione il quale può essere ragionevolmente stimato in € 30.000,00 oltre oneri di legge.

Sommando al costo delle opere di urbanizzazione, il costo dei compensi professionali si ottiene un importo complessivo di € 330.898,19

Si procederà quindi a ripartire l'importo sopra determinato in proporzione alla volumetria realizzabile nei singoli lotti, e pertanto si avrà:

Volume complessivo delle residenze mc 9.975.

Proporzionando il volume del lotto con il volume complessivo di lottizzazione, si ottiene nel caso, l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di € 18.038,80 riferito al lotto.

STIMA DELL'AREA

Valore a nuovo della costruzione mq 236,69 x € 1.600,00/mq € 378.704,00

a dedurre:

a) costo di costruzione (c.c.): mq 236,69 x € 1.000,00/mq € -236.690,00;

b) spese generali e utile dell'impresa il 25% sul c.c. € -59.172,50;

c) spese tecniche il 6,5% sul c.c. € -15.384,85;

d) oneri concessori il 4% sul c.c. € -9.467,60

e) oneri e profitti del promotore finanziario, il 7% sul c.c. € -16.568,30

d) costo [quota parte] opere di urbanizzazione € -8.038,80

VALORE DELL'AREA € 23.381,95

da cui: valore dell'area € 23.381,95 : superficie del lotto mq 460,00 si ottiene il valore unitario al mq di € 50,83

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Area urbana Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri	460,00 mq	50,83 €/mq	€ 23.381,80	100,00%	€ 23.381,00
				Valore di stima:	€ 23.381,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri**

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In

53 di 72

Publicazione
ripubblicazione o ripro

alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risultato dotato di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 63, Part. 1529, Qualità Vigneto - Fig. 63, Part. 1515, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.864,80

CRITERI DI STIMA

L'area di che trattasi, come detto è inserito nel Piano di Lottizzazione C6 "Su Renu - ...", e pertanto l'estimo verrà condotto valutando la potenzialità edificatoria del lotto.

Il criterio di stima più consono nel caso è quello della ricerca del "valore di trasformazione", cioè in funzione del valore vendibile delle costruzioni, che potrebbero essere realizzate in quell'area, detraendo tutti i costi necessari per tale trasformazione, con metodo sintetico.

Quanto alla densità delle costruzioni si ritiene far riferimento alla lottizzazione a suo tempo approvata, per ricavare, in proporzione, le superfici destinate alla fabbricazione, riferendosi alla Tavola 7 di Progetto, dove sono è indicata la volumetria consentita per singolo lotto.

Nel caso il mappale 1515-1529 è identificato con il n° 5 con i seguenti dati di progetto:

Superficie mq 460

Volume massimo realizzabile per le residenze mc 598.

Dividendo il volume per un'altezza di mt 3,00 si ottengono mq 199,33 di superficie coperta realizzabile suddivisa su due piani, da cui mq 99,65 per piano.

Dalle Tavole 11 e 12 di progetto - TIPOLOGIA EDILIZIA - si desume che è possibile realizzare un piano seminterrato destinato a autorimessa, oltre ai balconi o terrazze :

per le autorimesse si stima il % 50 della superficie coperta del piano mq 99,65 x 0,50 = mq 49,83 circa per i balconi o terrazzi si stima il 25% della superficie coperta mq 99,65 x 0,25 x 2 = mq 49,83 circa

Parametrando le suddette superfici si ottiene:

-Superficie residenziale mq 199,33 x 1,00 mq 199,33

-Superficie autorimesse mq 49,83 x 0,50 mq 24,91

-Superficie balconi o terrazze mq 49,83 x 0,25 mq 12,45

Sommano la superfici convenzionali cmq 236,69

I prezzi di applicazione, oltre che dalle proprie conoscenze, sono stati ricavati attingendo i dati da professionisti del settore creditizio, agenzie immobiliari, tecnici locali, raffrontando le ricerche sia con i dati dell'Osservatorio Immobiliare, tenendo conto naturalmente delle condizioni intrinseche ed estrinseche che li caratterizzano.

Prima di procedere alla stima dell'area si stimano i costi per l'esecuzione delle di urbanizzazione:

STIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il computo metrico estimativo, allegato al progetto del 2009, è stato redatto utilizzando il Prezzario Regionale di quell'epoca, e prevedeva un costo complessivo di € 225.706,37.

Aggiornando ad oggi tale valore avvalendosi degli Indici ISTAT, si ottiene un importo di € 294.998,23, a cui dovranno sommarsi gli oneri per la sicurezza, che possono stimarsi in ragione del 2%; € 5.899,96, quindi il costo delle opere di urbanizzazione ammonta complessivamente a € 300.898,19 oltre IVA secondo l'aliquota vigente

Costo degli oneri professionali

Ai costi sopra stabiliti, dovrà aggiungersi il compenso da corrispondere al professionista per la Direzione Lavori, la Contabilità dei Lavori, il Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di Progettazione e in fase di Esecuzione, relativa alle opere di urbanizzazione il quale può essere ragionevolmente stimato in € 30.000,00 oltre oneri di legge.

Sommando al costo delle opere di urbanizzazione, il costo dei compensi professionali si ottiene un importo complessivo di € 330.898,19

Si procederà quindi a ripartire l'importo sopra determinato in proporzione alla volumetria realizzabile

nei singoli lotti, e pertanto si avrà:

Volume complessivo delle residenze mc 9,975.

Proporzionando il volume del lotto con il volume complessivo di lottizzazione, si ottiene nel caso, un'incidenza di € 18.038,80, riferito al lotto.

STIMA DELL'AREA

Valore a nuovo della costruzione mq 236,69 x € 1.600,00/mq € 378.704,00
a dedurre:

a) costo di costruzione (c.c.): mq 236,69 x € 1.000,00/mq € -236.690,00;

b) spese generali e utile dell'impresa il 25% sul c.c. € -59.172,50;

c) spese tecniche il 6,5% sul c.c. € -15.384,85;

d) oneri concessori il 4% sul c.c. € -9.467,60

e) oneri e profitti del promotore finanziario, il 7% sul c.c. € -16.568,30

d) costo (quota parte) opere di urbanizzazione € -8.038,80

VALORE DELL'AREA € 23.381,95

da cui: valore dell'area € 23.381,95 : superficie del lotto mq 460,00 si ottiene il valore unitario al mq di € 50,83

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Area urbana Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri	460,00 mq	51,00 €/mq	€ 23.864,00	100,00%	€ 23.864,00
Valore di stima:					€ 23.864,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri**

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri. È raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1530, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 23.864,00

RITERI DI STIMA

L'area di che trattasi, come detto è inserito nel Piano di Lottizzazione C6 "Su Renu - pertanto l'estimo verrà condotto valutando la potenzialità edificatoria del lotto.

55 di 69
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Il criterio di stima più consono nel caso è quello della ricerca del "valore di trasformazione", cioè in funzione del valore vendibile delle costruzioni, che potrebbero essere realizzate in quell'area, detrando tutti i costi necessari per tale trasformazione, con metodo sintetico.

Quanto alla densità delle costruzioni si ritiene far riferimento alla lottizzazione a suo tempo approvata, per ricavare, in proporzione, le superfici destinate alla fabbricazione, riferendosi alla Tavola 7 di Progetto, dove sono indicate la volumetria consentita per singolo lotto.

Nel caso il mappale 1515-1529 è identificato con il n° 5 con i seguenti dati di progetto:

Superficie mq 460

Volume massimo realizzabile per le residenze mc 598.

Dividendo il volume per un'altezza di mt 3,00 si ottengono mq 199,33 di superficie coperta realizzabile suddivisa su due piani, da cui mq 99,65 per piano.

Dalle Tavole 11 e 12 di progetto - TIPOLOGIA EDILIZIA - si desume che è possibile realizzare un piano seminterrato destinato a autorimessa, oltre ai balconi o terrazze:

per le autorimesse si stima il % 50 della superficie coperta del piano mq 99,65 x 0,50 = mq 49,83 circa

per i balconi o terrazzi si stima il 25% della superficie coperta mq 99,65 x 0,25 x 2 = mq 49,83 circa

Parametrando le suddette superfici si ottiene:

-Superficie residenziale mq 199,33 x 1,00 mq 199,33

-Superficie autorimesse mq 49,83 x 0,50 mq 24,91

-Superficie balconi o terrazze mq 49,83 x 0,25 mq 12,45

Sommato la superficie convenzionali cmq 236,69

I prezzi di applicazione, oltre che dalle proprie conoscenze, sono stati ricavati attingendo i dati da professionisti del settore creditizio, agenzie immobiliari, tecnici locali, raffrontando le ricerche sia con i dati dell'Osservatorio Immobiliare, tenendo conto naturalmente delle condizioni intrinseche ed estrinseche che li caratterizzano.

Prima di procedere alla stima dell'area si stimano i costi per l'esecuzione delle di urbanizzazione:

STIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il computo metrico estimativo, allegato al progetto del 2009, è stato redatto utilizzando il Prezzario Regionale di quell'epoca, e prevedeva un costo complessivo di € 225.706,37.

Aggiornando ad oggi tale valore avvalendosi degli indici ISTAT, si ottiene un importo di € 294.998,23, a cui dovranno sommarsi gli oneri per la sicurezza, che possono stimarsi in ragione del 2%: € 5.899,96, quindi il costo delle opere di urbanizzazione ammonta complessivamente a € 300.898,19 oltre IVA secondo l'aliquota vigente

Costo degli oneri professionali

Ai costi sopra stabiliti, dovrà aggiungersi il compenso da corrispondere al professionista per la Direzione Lavori, la Contabilità dei Lavori, il Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di Progettazione e in fase di Esecuzione, relativa alle opere di urbanizzazione il quale può essere ragionevolmente stimato in € 30.000,00 oltre oneri di legge.

Sommato al costo delle opere di urbanizzazione, il costo dei compensi professionali si ottiene un importo complessivo di € 330.898,19

Si procederà quindi a ripartire l'importo sopra determinato in proporzione alla volumetria realizzabile nei singoli lotti, e pertanto si avrà:

Volume complessivo delle residenze mc 9.975.

Proporzionando il volume del lotto con il volume complessivo di lottizzazione, si ottiene nel caso, un'incidenza di € 18.038,80, riferito al lotto.

STIMA DELL'AREA

Valore a nuovo della costruzione mq 236,69 x € 1.600,00/mq € 378.704,00

a dedurre:

- costo di costruzione (c.c.): mq 236,69 x € 1.000,00/mq € -236.690,00;
- spese generali e utile dell'impresa il 25% sul c.c. € -59.172,50;
- spese tecniche il 6,5% sul c.c. € -15.384,85;
- oneri concessori il 4% sul c.c. € -9.467,60
- oneri e profitti del promotore finanziario, il 7% sul c.c. € -16.568,30

d) costo [quota parte] opere di urbanizzazione € -8.038,80

VALORE DELL'AREA € 23.381,950

da cui: valore dell'area € 23.381,95 : superficie del lotto mq 460,00 si ottiene il valore unitario al mq di € 50,83

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri	460,00 mq	51,80 €/mq	€ 23.864,80	100,00%	€ 23.864,80
Valore di stima:					€ 23.864,80

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri**

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1531, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 23.864,80

CRITERI DI STIMA

L'area di che trattasi, come detto è inserito nel Piano di Lottizzazione C6 "Su Renu" - pertanto l'estimo verrà condotto valutando la potenzialità edificatoria del lotto.

Il criterio di stima più consona nel caso è quello della ricerca del "valore di trasformazione", cioè in funzione del valore vendibile delle costruzioni, che potrebbero essere realizzate in quell'area, detraendo tutti i costi necessari per tale trasformazione, con metodo sintetico.

Quanto alla densità delle costruzioni si ritiene far riferimento alla lottizzazione a suo tempo approvata, per ricavare, in proporzione, le superfici destinate alla fabbricazione, riferendosi alla Tavola 7 di Progetto, dove sono è indicata la volumetria consentita per singolo lotto.

Nei caso il mappale 1515-1529 è identificato con il n° 3 con i seguenti dati di progetto:

Superficie mq 460

Volume massimo realizzabile per le residenze mc 598.

Dividendo il volume per un'altezza di mt 3,00 si ottengono mq 199,33 di superficie coperta realizzabile suddivisa su due piani, da cui mq 99,65 per piano.

Dalle Tavole 11 e 12 di progetto - TIPOLOGIA EDILIZIA - si desume che è possibile realizzare un piano

57 di 62

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Prima di procedere alla stima dell'area si stimano i costi per l'esecuzione delle di urbanizzazione:

STIMA DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il computo metrico estimativo, allegato al progetto del 2009, è stato redatto utilizzando il Prezzario Regionale di quell'epoca, e prevedeva un costo complessivo di € 225.706,37.

Aggiornando ad oggi tale valore avvalendosi degli indici ISTAT, si ottiene un importo di € 294.998,23, a cui dovranno sommarsi gli oneri per la sicurezza, che possono stimarsi in ragione del 2%: € 5.899,96, quindi il costo delle opere di urbanizzazione ammonta complessivamente a € 300.898,19 oltre IVA secondo l'aliquota vigente

Costo degli oneri professionali

Ai costi sopra stabiliti, dovrà aggiungersi il compenso da corrispondere al professionista per la Direzione Lavori, la Contabilità dei Lavori, il Piano di Sicurezza e Coordinato in fase di Progettazione e in fase di Esecuzione, relativa alle opere di urbanizzazione il quale può essere ragionevolmente stimato in € 30.000,00 oltre oneri di legge.

Sommando al costo delle opere di urbanizzazione, il costo dei compensi professionali si ottiene un importo complessivo di € 330.898,19

Si procederà quindi a ripartire l'importo sopra determinato in proporzione alla volumetria realizzabile nei singoli lotti, e pertanto si avrà:

Volume complessivo delle residenze mc 9.975.

Proporzionando il volume del lotto con il volume complessivo di lottizzazione, si ottiene nel caso, l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione di € 18.038,80 riferito al lotto.

STIMA DELL'AREA

Valore a nuovo della costruzione mq 183,65 x € 1.600,00/mq € 293.840,00

a dedurre:

a) costo di costruzione (c.c): mq 183,65 x € 1.000,00/mq € -183.650,00;

b) spese generali e utile dell'impresa il 25% sul c.c. € -45.912,50;

c) spese tecniche il 6,5% sul c.c. € -11.937,25;

d) oneri concessori il 4% sul c.c. € -7.346,00;

e) oneri e profitti del promotore finanziario, il 7 sul c.c. € -12.855,50

d) costo (quota parte) opere di urbanizzazione € -13.992,44

VALORE DELL'AREA € 18.146,31

da cui: valore dell'area € 18.146,31 : superficie del lotto mq 357 si ottiene il valore unitario al mq di € 50,83

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Area urbana Oneri (SS) - Località So Reda -Oneri	357,00 mq	51,00 €/mq	€ 18.521,16	100,00%	€ 18.521,16
				Valore di stima	€ 18.521,16

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chillivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1514, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu - Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15. Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing. , richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6 l: con AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6 Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo In esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici: Superficie del Lotto mq 460 - Volume massimo per le residenze mc 598 -LOTTO 6 Lottizzazione. La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto. Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poiché il contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chillivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona

ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1529, Qualità Vigneto - Fg. 63, Part. 1515, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu -

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15. Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing# , richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

l: con AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo in esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici: Superficie del Lotto mq 460 - Volume massimo per le residenze mc 598 - LOTTO 5 Lottizzazione. La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto. Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poiché il contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri**

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chillvani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discont, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1530, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu -

Il Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15. Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing# richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

on AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6

Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo in esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici: Superficie del Lotto mq 460 - Volume massimo per le residenze mc 598 - LOTTO 4 Lottizzazione. La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto. Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poiché il

contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1531, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu - Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15. Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing. #, richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6 con AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6 Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo in esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici: Suoerficie del Lotto mq 460 - Volume massimo per le residenze mc 598 -LOTTO 3 Lottizzazione. La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto. Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poichè il contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri

L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Ozieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Ozieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mesu de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Ozieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Renu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona

ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Ozieri in Zona C6. Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1532, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'ambito dove è inserito il lotto di terreno di che trattasi, ricade in Zona C/6 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ozieri, a sua volta inserito nel Piano di Lottizzazione "Su Redu - il Piano di Lottizzazione è stato approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Numero 46 del 29-09-17 BC/tm Cod. 205 15. Successivamente, il Dirigente del Settore Tecnico, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing# #, richiamata la DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 6 del 28/03/2019, con la quale è stato approvato definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6 con AUTORIZZAZIONE n° 1/2019 Lottizzazione 01/2017 del 25 maggio 2019, concedeva il nulla osta a dare attuazione alla NUOVA APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO EDIFICATORIO NELLA ZONA C/6 . Dall'esame dei documenti allegati al piano attuativo in esame (Tavola 7) risultano, per questo lotto, i seguenti parametri urbanistici: Suoerficie del Lotto mq 357 - Volume massimo per le residenze mc 464 -LOTTO 2 Lottizzazione. La Tavola 8 e la Tavola 11 e 12 riportano le tipologie edilizie di ogni singolo lotto. Si allegano le Tavole di Progetto, più significative ai fini della stima, acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, poichè il contenuto dell'intero progetto consta di 25 elaborati, i quali sono in possesso dello scrivente CTU e a disposizione delle parti.

ASTE GIUDIZIARIE.



65 © 09

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Beni N° 1 - Area urbana			
Ubicazione:	Osieri (SS) - Località Su Redu -Osieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1514, Qualità Pascolo	Superficie	460,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un disaccanto, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile riscontrarne l'esistenza. L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di cantiere divelta. L'ingresso è delimitato da elementi di recinzione da cantiere amovibili.		
Descrizione:	L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Osieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, mercati, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Osieri. È raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Ortù, sino all'altezza di Mesa di Fiori, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chivari, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Osieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Redu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area disaccanto, il cui tratto, risulta dotato di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al fronte del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Osieri in Zona C6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2659 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Beni N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Osieri (SS) - Località Su Redu -Osieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1529, Qualità Vigneto - Fg. 63, Part. 1515, Qualità Pascolo	Superficie	460,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un disaccanto, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta		

66 di 69

Publicazione
ripubblicazione o ripro

	vegetazione spontanea, è difficile riscontrare l'entità. L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di castiere divelta. L'ingresso è delimitato da elementi di recitazione da cassero anovibila.
Descrizione:	L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Osieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, asarcket, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Osieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mese de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Osieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Redu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotato di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Osieri in Zona C6.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2659 c.c.	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Osieri (SS) - Località Su Redu -Osieri		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1530, Qualità Vigneto	Superficie	440,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un discount, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile riscontrare l'entità. L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di castiere divelta. L'ingresso è delimitato da elementi di recitazione da cassiere anovibila.		
Descrizione:	L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Osieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, mercati, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Osieri. E' raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Olbia, sino all'altezza di Mese de Rios, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chilivani, sino a giungere all'innesto con la Strada Statale 132 Osieri - Martis. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrivio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Redu, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discount, il cui tratto, risulta dotato di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Osieri in Zona C6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2659 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 4

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Osieri (SS) - Località Su Redu - Osieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1531, Qualità Vigneto	Superficie	460,90 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un discaunt, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile ricostruire l'entità. L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di cantiere divelta. L'ingresso è delimitato da elementi di recinzione da cantiere amovibili.		
Descrizione:	L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Osieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Osieri, il raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Ortosa, sino all'altezza di Mezo de Riss, da qui si prosegue lungo la Strada Provinciale 1, che attraversa la Zona Industriale di Chivironi, sino a giungere all'incrocio con la Strada Statale 132 Osieri - Marius. In alternativa, si può arrivare, percorrendo sempre la SS 729, sino all'altezza del "Quadrioglio", e da qui transitando sempre sulla SS 132, si arriva in prossimità di Su Resso, dove è inserito il terreno di cui trattasi. Dalla biforcazione si procede costeggiando la strada di lottizzazione, dell'area discaunt, il cui tratto, risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione, compresi i pali dell'illuminazione pubblica. L'accesso, sino al limite del comparto in esame è agevole, con buona possibilità di parcheggio. La zona ricade all'interno del PUC vigente del Comune di Osieri in Zona C6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Centinarietà trascrizioni ex art. 2450 c.c.:	Si		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Osieri (SS) - Località Su Redu - Osieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1532, Qualità Vigneto	Superficie	317,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, nel comparto, dove ricade il lotto di terreno in esame, sono stati eseguiti solo gli scavi di sbancamento iniziale relativi alla strada, precisamente nel tratto lato nord in prossimità di un discaunt, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile ricostruire l'entità. L'intera area è ricoperta da vegetazione spontanea, si nota inoltre la presenza di materiali di scarto, la recinzione di cantiere divelta. L'ingresso è delimitato da elementi di recinzione da cantiere amovibili.		
Descrizione:	L'area oggetto della presente procedura, è ubicata in Località "Su Redu", posta all'estrema periferia nord del Centro Urbano di Osieri, ed in prossimità della quale sono insediati, oltre che edifici ad uso residenziale, market, negozi, rivendite auto, la vicina Caserma Comando Carabinieri di Osieri, il raggiungibile, per chi proviene da Sassari, percorrendo la Strada Statale 729 Sassari-Ortosa, sino all'altezza		

