

sugiometrasatta

Geometra Marco Satta

Studio: Via San Giuseppe 7 07030 MARTIS

Tel 079 566383 Mobile +393478922057



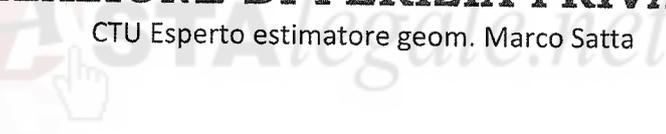
TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Sassari N. 95/2022 RGE

Giudice dott. Francesco De Giorgi

RELAZIONE DI PERIZIA PRIVACY

CTU Esperto estimatore geom. Marco Satta



sugiometrasatta ISTÙDIU TÈCNICU Geometra **Marco Satta**

Carrela de Santu Zuseppe 7 Martis (Tàtari) Ufìtziu 079566383 Telefòneddu 3478922057

webmail: satta.marco@alice.it PEC marco.satta@geopec.it



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* ****



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



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
Precisazioni.....	28
Patti	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, 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
Precisazioni.....	37
Patti.....	37
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	38



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 od 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
Precisazioni.....	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 od 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 464
Lotto 564
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2022 del R.G.E.66
Lotto 166
Lotto 266
Lotto 367
Lotto 468
Lotto 568



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



LOTTO 1



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 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 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 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. 1514 Qualità Vigneto Cl.3 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. 1514 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.04.60 Reddito dominicale € 1,43 Reddito agrario € 0,95



Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omissis ****	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	**** Omissis ****	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.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
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



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 riscontrarne 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 corrisposponednti 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			
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	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



- 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.



LOTTO 2



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)



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 Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	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 condominiale:				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
---------	-----------	----------------



Dal 02/01/1995 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1529 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.04 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,46
Dal 02/01/1995 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1515 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.00.56 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,12
Dal 20/05/2004 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1515 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.00.56 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,12
Dal 20/05/2004 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1529 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.04 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,46
Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1515 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.00.56 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,12
Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1529 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.04 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,46
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1529 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.04.04 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 1,46
Dal 10/05/2016 al 12/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1515 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.00.56 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
63	1529				Vigneto	3	0.04.04 mq	1,46 €	1,46 €	
63	1515				Pascolo	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 colturale 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 procedente.

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			
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	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

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:

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, 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 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.



LOTTO 3



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 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 1531
a sud con i mappali 1534-1535
a ovest con il mappale 1529

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	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 Cl.1 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 Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.04.60 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66



Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo Cl.1 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 Cl.1 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.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
63	1530				Vigneto	3	0.04.60 mq	1,66 €	1,66 €	

Corrispondenza catastale

L'area di che trattasi ricade all'interno della Lottizzazione "Su Redu - - - - -" e pertanto la sua qualità colturale 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



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 corrisposponednti 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			
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	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

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 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 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.





LOTTO 4



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 esecutari, 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 esecutari:

- **** 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 1532

a sud con i mappali 1535.1536

a ovest con il mappale 1530

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	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 Cl.1 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 Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.04.60 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66



Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo Cl.1 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 Cl.1 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.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
63	1531				Vigneto	3	0,04.60 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, 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



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 corrisposponednti 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			
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	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

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 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.





LOTTO 5



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 esecutari, 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 esecutari:

- **** 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 Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno 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) 0.04.60 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 Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.04.60 Reddito dominicale € 1,66 Reddito agrario € 1,66



Dal 06/07/2012 al 10/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 1531 Qualità Pascolo Cl.1 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 Cl.1 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.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
63	1532				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 procedente.

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			
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	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



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 Tecncio, 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 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.



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 - ", 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 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 € 23.381,950

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° 1 - Area urbana Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri	460,00 mq	50,83 €/mq	€ 23.381,80	100,00%	€ 23.381,80
Valore di stima:					€ 23.381,80

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



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)

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 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, 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 € 23.381,950

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° 2 - Area urbana Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri	460,00 mq	51,88 €/mq	€ 23.864,80	100,00%	€ 23.864,80
				Valore di stima:	€ 23.864,80

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 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: € 23.864,80

RITERI 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 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 $99,65 \times 0,50 =$ mq 49,83 circa

per i balconi o terrazzi si stima il 25% della superficie coperta mq $99,65 \times 0,25 \times 2 =$ 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, 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 € 23.381,950

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	51,88 €/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

RITERI 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 indicata la volumetria consentita per singolo lotto.

Nel 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



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, 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 € 23.381,950

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° 4 - Area urbana Ozieri (SS) - Località	460,00 mq	51,88 €/mq	€ 23.864,80	100,00%	€ 23.864,80



Su Redu -Ozieri						
					Valore di stima:	€ 23.864,80

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)

Valore di stima del bene: € 18.521,16

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 1532 è identificato con il n° 2 con i seguenti dati di progetto:

Superficie mq 357

Volume massimo realizzabile per le residenze mc 464.

Dividendo il volume per un'altezza di mt 3,00 si ottengono mq 154,66 di superficie coperta realizzabile suddivisa su due piani, da cui mq 77,33 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 77,33 x 0,50 = mq 38,66 circa

per i balconi o terrazzi si stima il 25% della superficie coperta mq 99,65 x 0,25 x 2 = mq 38,66 circa

Parametrando le suddette superfici si ottiene:

-Superficie residenziale mq 154,66 x 1,00 mq 154,66

-Superficie autorimesse mq 38,66 x 0,50 mq 19,33

-Superficie balconi o terrazze mq 38,66 x 0,25 mq 9,66

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 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 Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri	357,00 mq	51,88 €/mq	€ 18.521,16	100,00%	€ 18.521,16
Valore di stima:					€ 18.521,16



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

Martis, li 17/11/2023

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



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 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) 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 Tecncio, 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 I: 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.

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 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 Tecncio, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing# : i#, 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 i . 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, poichè 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 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) 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 Tecncio, previa esame dei disegni e degli allegati di progetto a firma dell'ing# : i#, 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 i . 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.

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 Tecncio, 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.



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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Area urbana			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri		
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 discount, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile riscontrarne 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 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.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri		
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 discount, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta		



	vegetazione spontanea, è difficile riscontrarne 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 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.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1530, Qualità Vigneto	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 discount, pare, sia accennata anche il tratto nord, ma essendo quella porzione ricoperta da fitta vegetazione spontanea, è difficile riscontrarne 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 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.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



	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.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 4

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1531, Qualità Vigneto	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 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.		
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.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Ozieri (SS) - Località Su Redu -Ozieri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 1532, Qualità Vigneto	Superficie	357,00 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 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 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		