

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 a 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 a 21/06/2017	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
	[REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503

[REDACTED]
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

[REDACTED]
Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

[REDACTED]
Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

DESCRIZIONE

BENE N° 28 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemmini (CA) al Fg.59 mapp.328 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.51 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [REDACTED] ed il consorzio CACIP.

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.51) confina al lato nord con strada di lottizzazione, mentre ad est, sud ed ovest con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1596,00 mq	1596,00 mq	1,00	1596,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1596,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1596,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	328				Pascolo cespugliato	1	0,15,96	0,58	0,33		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00

		Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5.57.01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 328 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.15.96 Reddito agrario € 0,33

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemmini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di onere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemmini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.51 di complessivi mq. 1596,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[redacted]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		

piena proprietà.	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

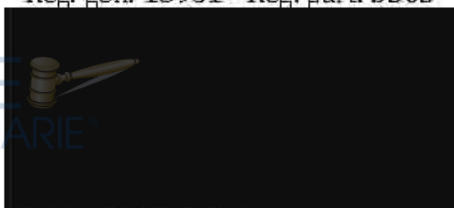
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

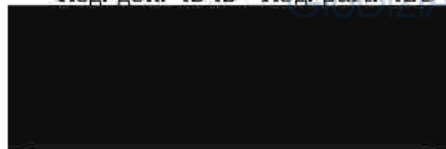
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/03/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

DESCRIZIONE

BENE N° 29 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.329 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.52 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.52) confina al lato nord con strada di lottizzazione, mentre ad est, sud ed ovest con proprietà [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1596.00 mq	1596.00 mq	1.00	1596.00 mq	0.00 m	
Totale superficie convenzionale:				1596,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 1.596,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	329				Pascolo cespugliato	1	0,15,96	0,58	0,33		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,57,01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 329 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,15,96 Reddito agrario € 0,33

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted] ed il Consorzio C.A.C.I.P..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.52 di complessivi mq. 1.596,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notai [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art. 14679 casella 20864 a favore del [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

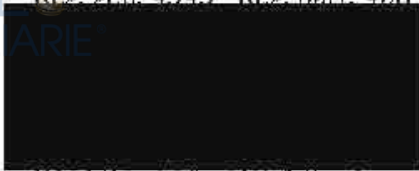
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



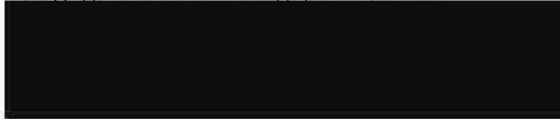
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

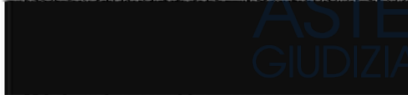
- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



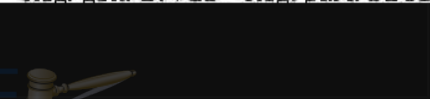
Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



DESCRIZIONE

BENE N° 30 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.330 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.55 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.55) confina al lato nord ed est con strada di lottizzazione, mentre a sud ed ovest con proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1585,00 mq	1585,00 mq	1,00	1585,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1585,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1585,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	930				Pascolo cespugliato	1	0,15,85	0,57	0,33		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,57,01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 330 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,15,85 Reddito agrario € 0,33

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;

2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);

3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemmini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED] il Consorzio C.A.C.I.P..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.55 di complessivi mq. 1.585,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemmini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Terreno edificabile ubicato a Assemmini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da nota [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il [REDACTED]

09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell' [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Val N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

		Cagliari	
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017		Compravendita	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

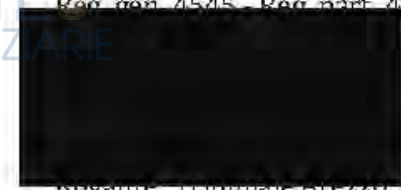
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni e iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

DESCRIZIONE

BENE N° 31 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.394 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.74 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari l'unità immobiliare confina al lato est con strada di lottizzazione, nord e sud con proprietà [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno edificabile	2706,00 mq	2706,00 mq	1,00	2706,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				2706,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				2706,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	394				Pascolo cespugliato	2	0,27,06	11,18	4,89		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18

		Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 394 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.27,06 Reddito agrario € 4,89

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.74 di mq. 2706,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [redacted] ed il consorzio CACIP ex CASIC.

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n.21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a Eur [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[redacted]			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[redacted]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[redacted]					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[redacted]					
[redacted]					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503

Data: 01/06/2005

N° repertorio: 7568

N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

Rogante: Tribunale Arezzo

Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015

Rogante: Ufficio giudiziario

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

DESCRIZIONE

BENE N° 32 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.400 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N 37 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud e ovest con strada di lottizzazione, nord e est con [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1699,00 mq	1699,00 mq	1,00	1699,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1699,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1699,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

59	400				Pascolo cespugliato	2	0,16,99	7,02	3,07	
----	-----	--	--	--	------------------------	---	---------	------	------	--

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto Terreni Foglio 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato C.1.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Rendito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Foglio 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato C.1.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Rendito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Foglio 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato C.1.2 Superficie (ha are ca) 02.27.18 Rendito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Foglio 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato C.1.2 Superficie (ha are ca) 2.27.18 Rendito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Foglio 59, Part. 400 Qualità Pascolo cespugliato C.1.2 Superficie (ha are ca) 0.16.99 Rendito agrario € 3,07

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica n. [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted] ed il Consorzio [redacted]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un piano di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.37 di mq. 1699,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 28

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

PRECISAZIONI

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari del 19/04/1989 (n. 14679) e del 07/07/1989 (n. 14679) casella 20864 a favore del [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]			
	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

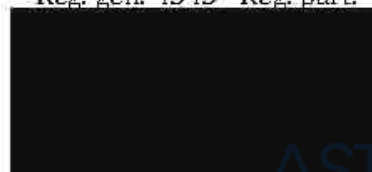
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N. 34.

DESCRIZIONE

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.38 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.38 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.33).

CONFINI

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari l'unità immobiliare confina al lato sud con strada di lottizzazione, a nord ovest ed est con [REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1675,00 mq	1675,00 mq	1,00	1675,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1675,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1675,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	401				Pascolo cespugliato	2	0.16.75	6.92	3.03		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	371				Pascolo cespugliato	2	0,00,35	0,14	0,06		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 401 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,16,75 Reddito agrario € 3,03

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 14/05/1985 al 08/01/1988	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 371 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,00,35 Reddito agrario € 0,06

Dalle indagini effettuate risulta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica [redacted] in Cagliari rep.5784 Reg. in Cagliari n. 09/08/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.38 di complessivi mq. 1710,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra l

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N. 34.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 34** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

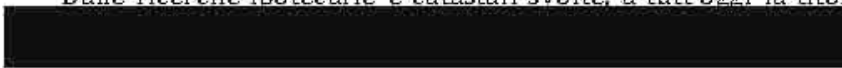
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



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



Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla



n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

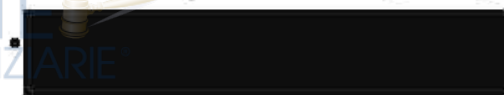
- BENE N. 34.

BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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



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



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

PATTI

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notai [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

LOTTO 29

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

PRECISAZIONI

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.36.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503

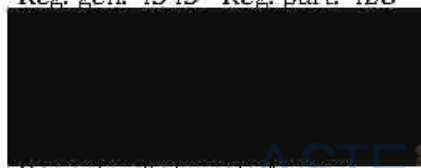


Data: 01/06/2005

N° repertorio: 7568

N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

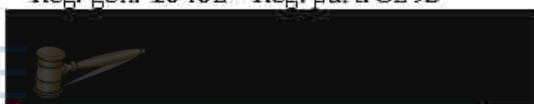


Rogante: Tribunale Arezzo

Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario

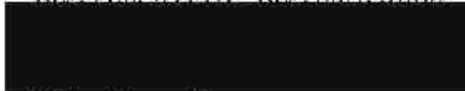
Data: 18/03/2015

N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

**Oneri di cancellazione**

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36.

DESCRIZIONE

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.402 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.41 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [redacted] ed il consorzio CACIP.

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.48 del Progetto di Lottizzazione formato dai beni n.35-36. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.35).

CONFINI

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud con strada di lottizzazione, a nord ovest ed est con [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36.

CONSISTENZA

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	24,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1686,00 mq	1686,00 mq	1,00	1686,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1686,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1686,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie In are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

59	402				Pascolo cespugliato	2	0,00,24	0,1	0,04	
----	-----	--	--	--	------------------------	---	---------	-----	------	--

BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CI)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	370				Pascolo cespugliato	2	0,16,86	6,97	3,05	

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 402 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2

Superficie (ha are ca) 0,00,24
 Reddito agrario € 0,04

Da indagini effettuate risulta che le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 370 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,16,86 Reddito agrario € 3,05

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.41 di complessivi mq. 1710,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.36 .

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 36** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 -

BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

PATTI

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio ██████████ in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra ██████████ prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a Eur ██████████

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

LOTTO 30

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore del [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



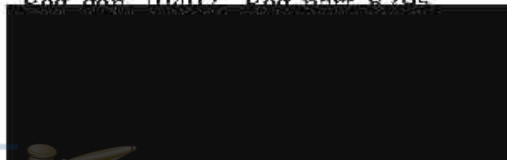
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



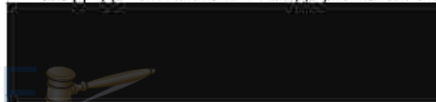
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



DESCRIZIONE

BENE N° 37 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.369 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come LOTTO N.42 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari l'unità immobiliare confina al lato sud con strada di lottizzazione, a nord ovest ed est con

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1710,00 mq	1710,00 mq	1,00	1710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	369				Pascolo cespugliato	2	0.17.10	7,07	3,09		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti , sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 369 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.17,10 Reddito agrario € 3,09

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.42 di complessivi mq.1710.00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da nota [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore del [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	[redacted]			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

S. P.A. - NG-CA-3 - Serial# 79038191b64939443c078c3e637bd541

Firma.to Da: TOLLU STEF

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017		[REDACTED]			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Iscrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

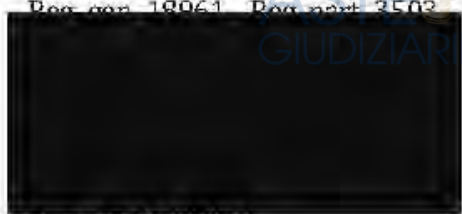
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

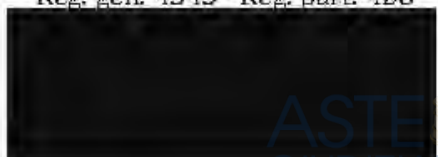
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

DESCRIZIONE

BENE N° 38 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.368 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.45 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud ed est con strada di lottizzazione, a nord e ovest con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1699,00 mq	1699,00 mq	1,00	1699,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1699,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1699,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	368				Pascolo cespugliato	2	0,16,99	7,02	3,07		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13

Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato CL2 Superficie (ha are ca) 3.60.32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 368 Qualità Pascolo cespugliato CL2 Superficie (ha are ca) 0.16.99 Reddito agrario € 3,07

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.


La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra  in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari n.09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.45 di complessivi mq.1699,00 nella

planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

PRECISAZIONI

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell' [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.40.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta appartenere al Comune di Assemini nella partita speciale "strade pubbliche".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503

Data: 31/05/2005

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

[REDACTED]
Rogante: Tribunale Arezzo

Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

[REDACTED]
Rogante: Ufficiale giudiziario

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

ASTE GIUDIZIARIE DESCRIZIONE

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiateddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.46 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.46 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.39).

CONFINI

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud ed ovest con strada di lottizzazione, a nord ed est con proprietà

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

CONSISTENZA

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1523,00 mq	1523,00 mq	1,00	1523,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1523,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1523,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	41,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	367				Pascolo cespugliato	2	0.15.23	6,29	2,75		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	313				RELITTO STRADALE		0.041				

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto terreni Fg. 59, Part. 42

		Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 367 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.15.23 Reddito agrario € 2,75

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 09/02/2004	STRADA PUBBLICA	Catasto Terreni Fg. 59, Part. * Qualità STRADA PUBBLICA
Dal 09/02/2004 al 04/08/2017	RELITTO STRADALE	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 313 Qualità RELITTO STRADALE Superficie (ha are ca) 0.041

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stimolata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.46 di complessivi mq. 1564,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

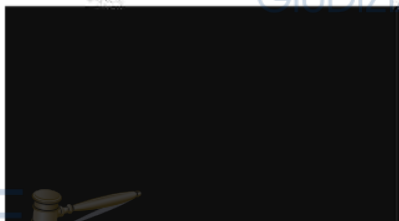
- **Bene N° 39 - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

- **Bene N° 40** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

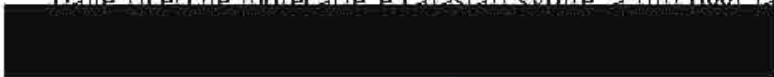
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

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

- 

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla



BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta appartenere al Comune di Assemini nella partita speciale "strade pubbliche.

Con delibera Consiglio Comunale n.102 del 05/11/2008 era stata deliberata la sdemanializzazione di detta particella catastale. Con delibera C.C. n. 123 del 28/11/2008 veniva stabilito il prezzo di 5,00 €/al mq. per la cessione delle aree sdemanializzate.

E' pertanto necessario, ai fini della regolarizzazione del titolo di proprietà, procedere alla stipula dell'atto pubblico fra Comune di Assemini quale cedente e gli eventuali acquirenti.

I costi di detta operazione, quali costo di acquisto dell'area e l'atto pubblico, vengono così calcolati:

- 1) costo di acquisto area € 5,00/mq. x 41,00 mq = 205,00 €;
- 2) costi dell'atto pubblico (notaio, imp. reg., ipotecarie e catastali) = 2000,00 €.

Il costo totale (€ 2205,00 viene pertanto considerato nella stima complessiva del lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

PATTI

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 da [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

LOTTO 33

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42
- BENE N. 43

PRECISAZIONI

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [redacted]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.14) della presente perizia:

- BENE N.42-43.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[redacted]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
	[redacted]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Firma.to Da: TOLLU STEFANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 - Serial# 7908191b64989443c078c3e167bd541

	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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B.: La provenienza ventennale risulta la stessa anche per i seguenti beni:

- BENE N.43

BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta appartenere al Comune di Assemini nella partita speciale "strade pubbliche".

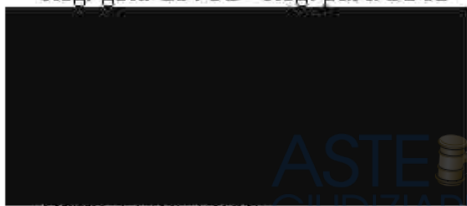
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

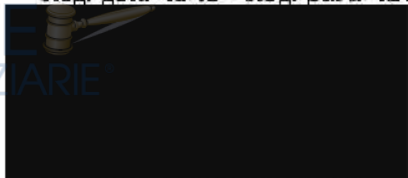
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 28716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

Oneri di cancellazione

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 43

DESCRIZIONE

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.49 nel progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.49 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.41).

BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.49 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.41).

CONFINI

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud con strada di lottizzazione, a nord ed est e ovest con

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42
- BENE N. 43

CONSISTENZA

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	174,00 mq	174,00 mq	1,00	174,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				174,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	124,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	124,00 mq
---------------------------------------	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1412,00 mq	1412,00 mq	1,00	1412,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1412,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1412,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	366				Pascolo cespugliato	2	0,01,74	0,72	0,31		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	312				RELITTO STRADALE		0,01,24				

BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CI)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	339				Pascolo cespugliato	1	0,14,12	0,51	0,29	

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 366 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,01,74 Reddito agrario € 0,31

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 09/02/2004	STRADA PUBBLICA	Catasto Terreni Fg. 59, Part.* Qualità STRADA PUBBLICA
Dal 09/02/2004 al 04/08/2017	RELITTO STRADALE	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 312 Qualità RELITTO STRADALE Superficie (ha are ca) 0.01.24

BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5.57.01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 339 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.14.12 Reddito agrario € 0,29

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In

tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42

- BENE N. 43

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42

- BENE N. 43

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.49 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [redacted]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42-43.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 42** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 43** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 43

BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta appartenere al [REDACTED] nella partita speciale "strade pubbliche.

Con [REDACTED] era stata deliberata la sdemanializzazione di detta particella catastale. Con delibera C.C. n. 123 del 28/11/2008 veniva stabilito il prezzo di [REDACTED] €/al mq. per la cessione delle aree sdemanializzate.

E' pertanto necessario, ai fini della regolarizzazione del titolo di proprietà, procedere alla stipula dell'atto pubblico fra Comune di Assemini quale cedente e gli eventuali acquirenti.

I costi di detta operazione, quali costo di acquisto dell'area e l'atto pubblico, vengono così calcolati:

1

2

Il costo totale dovrà essere pertanto considerato nella stima complessiva del lotto.

BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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

-

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

-

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il

09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari li 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare,

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a [redacted]

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42

- BENE N. 43

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42

- BENE N. 43

LOTTO 34

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) visura catastale ;

2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore de [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/04/1989 al	[redacted]	[redacted]

10/10/2002	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		[REDACTED]				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		[REDACTED]				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		[REDACTED]				
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		[REDACTED]				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		[REDACTED]				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
[REDACTED]						

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

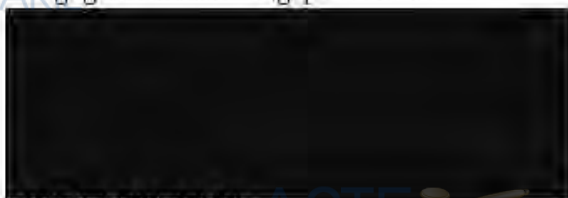
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

[REDACTED]

Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

[REDACTED]

Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
R. gen. 29716 - Reg. part. 3262

[REDACTED]

- **Restrizione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

[REDACTED]

DESCRIZIONE

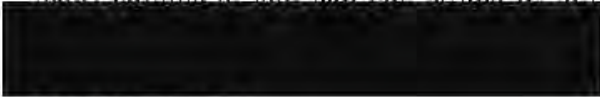
BENE N° 44 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.338 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.50 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.50) confina al lato sud con strada di lottizzazione, mentre ad est, nord ed ovest con proprietà



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1710,00 mq	1710,00 mq	1,00	1710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1710,00 mq		
Incidenza con domaniale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	338				Pascolo cespugliato	1	0.17.10	0,62	0,35		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05.71.00

		Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5.57,01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 338 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.17,10 Reddito agrario € 0,35

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted] ed il Consorzio C.A.C.I.P..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.50 di complessivi mq. 1710,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n.21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			

Firma.to Da: TOLU STEFANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 - Serial# 7908191b64989443c078c3e627bd541

	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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503

[REDACTED]

Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

[REDACTED]

Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

[REDACTED]

Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



DESCRIZIONE

BENE N° 45 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.337 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.53 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.53) confina al lato sud con strada di lottizzazione, mentre ad est, nord ed ovest con proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1710,00 mq	1710,00 mq	1,00	1710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	337				Pascolo cespugliato	1	0.17.10	0,62	0,35		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Classe 1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Classe 1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Classe 1 Superficie (ha are ca) 5.57.01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 59, Part. 337 Qualità Pascolo cespugliato Classe 1 Superficie (ha are ca) 0.17.10 Reddito agrario € 0,35

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il

quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.53 di complessivi mq. 1710,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUST. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 36

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

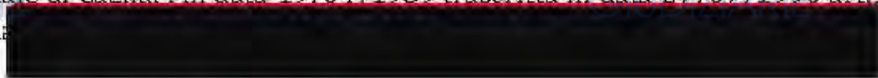
In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell:



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]					
[REDACTED]					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					
[REDACTED]					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

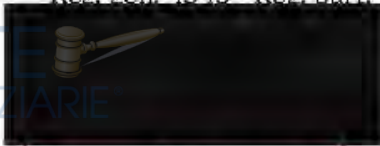
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



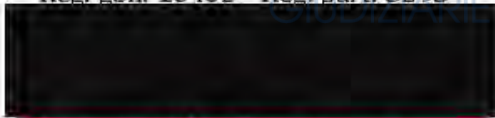
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



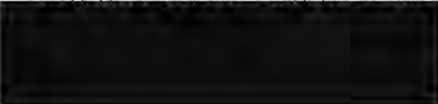
Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

ASTE GIUDIZIARIE
Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Restrizione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



DESCRIZIONE

BENE N° 46 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.336 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come LOTTO N.54 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.54) confina al lato sud ed est con strada di lottizzazione, mentre a nord ed ovest con [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1699,00 mq	1699,00 mq	1,00	1699,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1699,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1699,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	336				Pascolo cespugliato	1	0.16.99	0,61	0,35		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti , sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,57,01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 336 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,16,99 Reddito agrario € 0,35

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemmini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);

3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.54 di complessivi mq. 1699,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a [redacted]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 37

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Val. N°
		[redacted]			
		Dal 10/10/2002 al	[redacted]	[redacted]	

21/06/2017		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503
[Redacted]
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428
[Redacted]
Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012
- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015

Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262
- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

DESCRIZIONE

BENE N° 47 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.393 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.73 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato est con strada di lottizzazione nord e sud con proprie [redacted]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2556,00 mq	2556,00 mq	1,00	2556,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	2556,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2556,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Parz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	393				Pascolo cespugliato	2	0,25,56	10,56	4,62	

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 393

Qualità Pascolo cespugliato
Cl.2
Superficie (ha are ca) 0.25.56
Reddito agrario € 4,62

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.73 di mq. 2556,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [redacted] ed il consorzio CACIP ex CASIC.

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

LOTTO 38

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

PRECISAZIONI

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell' [REDACTED]

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]			
[REDACTED]			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

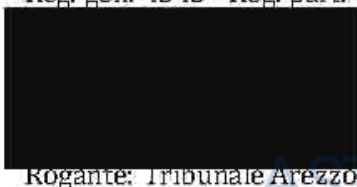
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 01/06/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo

Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



Oneri di cancellazione

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

DESCRIZIONE

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.392 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.72 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra



La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.72 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.48).

CONFINI

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato est e sud con strada di lottizzazione, nord con proprietà

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

CONSISTENZA

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2530,00 mq	2530,00 mq	1,00	2530,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2530,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	634,00 mq	634,00 mq	1,00	634,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				634,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				634,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	392				Pascolo cespugliato	2	0,25,30	10,45	4,57		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti , sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	388				Bosco ad alto fusto	1	0,06,34	0,99	0,23		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti , sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl. 2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42

		Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 392 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.25.30 Reddito agrario € 4,57

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 388 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.06.34 Reddito agrario € 0,23

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.72 di complessivi mq. 3164,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 49** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

PATTI

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere. N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni: - BENE N. 49

LOTTO 39

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

PRECISAZIONI

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore del [redacted]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.51 .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[redacted]			

Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
	Val N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

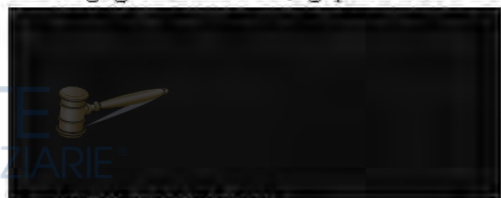
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

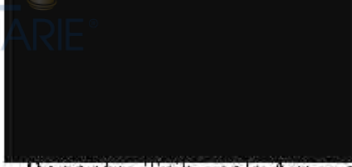
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013

Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo

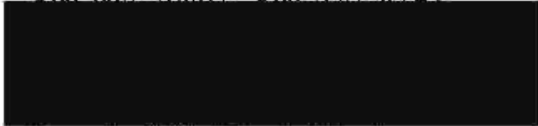
Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Cagliari il 21/04/2015

Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8205



Rogante: Ufficiale giudiziario

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



Oneri di cancellazione

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

DESCRIZIONE

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come porzione del LOTTO N.71 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata



La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.71 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.50).

CONFINI

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato Nord, Ovest e sud con strada di lottizzazione, est con

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51.

CONSISTENZA

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1655,00 mq	1655,00 mq	1,00	1655,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1655,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1655,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	433,00 mq	433,00 mq	1,00	433,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				433,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	433,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	404				Pascolo cespugliato	2	0.16.55	6,84	2,99		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	390				Bosco ad alto fusto	1	0.04.33	0,27	0,16		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 404 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.16,55 Reddito agrario € 2,99

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16,34 Reddito agrario € 0,59
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto

		Cl.I Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 390 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.I Superficie (ha are ca) 0.04.33 Reddito agrario € 0,16

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.71 di complessivi mq. 2088,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

COMPOSIZIONE LOTTO

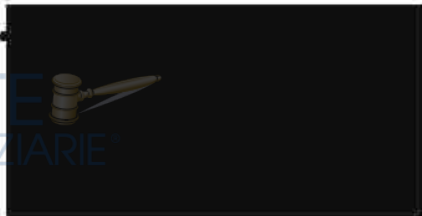
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 51** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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



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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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

-

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

-

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

PATTI

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da nota [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n.21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere. n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

LOTTO 40

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

PRECISAZIONI

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell' [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 a 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 a 21/06/2017	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



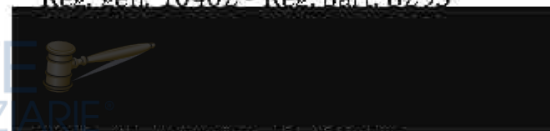
Data: 31/03/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



Oneri di cancellazione

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

ASTE
GIUDIZIARIE DESCRIZIONE**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come porzione del LOTTO N.70 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra l

La lottizzazione è dotato di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.70 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.52).

BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.70 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.52).

BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.70 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.52).

CONFINI**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato Nord e sud con strada di lottizzazione, est ed ovest con propriet

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 -

CONSISTENZA

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1380,00 mq	1380,00 mq	1,00	1380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1380,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	401,00 mq	401,00 mq	1,00	401,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				401,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				401,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	287,00 mq	287,00 mq	1,00	287,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				287,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	54,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	403				Pascolo cespugliato	2	0,13.80	5,7	2,49		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	391				Bosco ad alto fusto	1	0,04.01	0,25	0,14		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	372				Pascolo cespugliato	2	0,02,87	1,19	0,52		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	377				Bosco ad alto fusto	1	0,00,54	0,03	0,02		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42

		Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 403 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.80 Reddito agrario € 2,49

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 391 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.04.01 Reddito agrario € 0,14

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 372 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.02,87 Reddito agrario € 0,52

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59

		Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.49,06 Reddito agrario € 1,77
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.49,06 Reddito agrario € 1,77
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 377 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.00,54 Reddito agrario € 0,02

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;

2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);

3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.70 di complessivi mq. 2122,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 53** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 54** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 55** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla società [REDACTED] con sede in Cagliari.

BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

PATTI

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n.21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

LOTTO 41

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

PRECISAZIONI

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficio giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

ASTE GIUDIZIARIE DESCRIZIONE

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come porzione del LOTTO N.69 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotato di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.69 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.56).

CONFINI

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato nord e sud con strada di lottizzazione, a ovest ed est con [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

CONSISTENZA

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno edificabile	1585,00 mq	1585,00 mq	1,00	1585,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1585,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1585,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	468,00 mq	468,00 mq	1,00	468,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				468,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				468,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	373				Pascolo cespugliato	2	0,15,85	6,55	2,87		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Grafitato
59	378				Bosco ad alto fusto	1	0.0468	0,29	0,17	

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUST. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 373 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,15,85 Reddito agrario € 2,87

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUST. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 14/05/1985 al 08/01/1988	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.49.06 Reddito agrario € 1,77
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.49.06 Reddito agrario € 1,77
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 378 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.04.68 Reddito agrario € 0,17

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra i [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.69 di complessivi mq.2122,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.57 .

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 57** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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



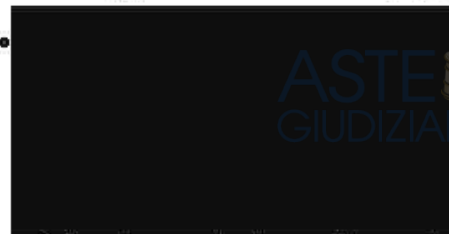
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [Redacted]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

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



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

- [Redacted]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

PATTI

BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da nota [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

LOTTO 42**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567****BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

PRECISAZIONI

BENE N° 5B - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art 14679 casella 20864 a favore della [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5B - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



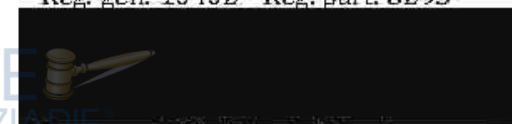
Data: 31/05/2005
N° repertorio: 7568
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo
Data: 13/12/2012
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario
Data: 18/03/2015
N° repertorio: 1568/2015

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



Oneri di cancellazione

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

DESCRIZIONE

BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come porzione del LOTTO N.68 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotato di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

BENE N° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Detto bene è porzione del lotto n.68 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.58).

BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.379 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come porzione del LOTTO N.68 nella planimetria di progetto della lottizzazione

allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato nord e sud con strada di lottizzazione, a ovest ed est con

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

CONSISTENZA

BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1641,00 mq	1641,00 mq	1,00	1641,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1641,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1641,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	465,00 mq	465,00 mq	1,00	465,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				465,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				465,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	438				Pascolo	2	0,1641	6,78	2,97		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

BENE N° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	439				Pascolo	2	0,0016	0,07	0,03		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

Detto bene è porzione del lotto n.68 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.58).

BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	379				Bosco ad alto fusto	1	0,0465	0,29	0,17		

Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32

		Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 05/09/2007		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 374 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.16.57 Reddito agrario € 3,00
Dal 05/09/2007 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 438 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.16.41 Reddito agrario € 2,97

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

BENEN° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUST. MACCHIAREDDU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60.32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60.32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 05/09/2007		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 374 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.16.57 Reddito agrario € 3,00
Dal 05/09/2007 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 439 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.00.16 Reddito agrario € 0,03

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU
ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,49,06 Reddito agrario € 1,77
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,49,06 Reddito agrario € 1,77
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 379 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,04,65 Reddito agrario € 0,17

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU -
ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] e [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

N.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.68 di complessivi mq.2122,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 59** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 60** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

TITOLARITÀ

BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

[REDACTED]

BENE N° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

[REDACTED]

BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

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

- [REDACTED]