

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fenu Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 332/2008 del R.G.E.

contro

Codice fiscale



Con incarico ricevuto il 05/10/2023, il sottoscritto Ing. Fenu Maria Paola, con studio in Via Bandello, 12 - 09131 - Cagliari (CA), email mariapaolafenu9@gmail.com, PEC mariapaola.fenu@ingpec.eu, Tel. 347 10 21 478, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sestu (CA) - Distinto al NCT Fg 4 mappale 67 - Strada Comunale San Gemiliano
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sestu (CA) - Distinto al NCT Fg 4 mappale 978 (ex 87) con sovrastanti fabbricati distinti al NCEU al fg 4 mappale 973 sub. 1, mappale 973 sub. 2, mappale 974 e mappale 979 - Strada Comunale San Gemiliano.

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - FG 4 MAPPALE 67 - VIA SAN GEMILIANO

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

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra gli l'esecutati e i soggetti titolari del diritto reale "pro quota" del bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - FG 4 MAPPALE 978 - VIA SAN GEMILIANO

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

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra gli l'esecutati e i soggetti titolari del diritto reale "pro quota" del bene pignorato.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A SESTU (CA) - NCT: FG 4 MAPPALE 67 E MAPPALE 978 ; N.C.E.U.: FG MAPPALI 973 SUB 1 GRAFFATO AI MAPPALI 974 E 979, 973 SUB. 2

Terreni: Fg 4 mappale 67 di mq 7490 e Fg 4 mappale 978 di mq 6674; NCEU al Fg 4 mappale 973 sub. 1 mappale 974 e mappale 979, mappale 973 sub. 2.

Trattasi di due terreni agricoli contigui della superficie complessiva di mq 14.164,00 ubicati nel Comune di Sestu, lungo la strada Comunale San Gemiliano, ad una distanza di circa 3,400 Km dal centro abitato di Sestu e di circa 650 m dalla Chiesa Romanica di San Gemiliano.

I due terreni oggetto di pignoramento formano un unico corpo aziendale e sugli stessi sono stati realizzati alcuni fabbricati rurali. Si giunge all'azienda dal centro abitato di Sestu percorrendo la strada comunale San Gemiliano oppure provenendo dalla S.S. 131 in direzione Sassari per poi percorrere una bretella che conduce al complesso romanico di San Gemiliano.

Il complesso dei terreni ha forma irregolare, una discreta esposizione e una giacitura varia in quanto ad una parte pianeggiante si contrappone una parte declive. Dal punto di vista pedoclimatico i terreni sono caratterizzati dal clima caratteristico temperato della zona costiera sarda e hanno un'altitudine di circa 30 slm.

Si tratta di terreni limitatamente calcarei che presentano comunque un buono strato di terreno fertile, determinato dalle lavorazioni e concimazioni effettuate negli anni. La loro destinazione è quella di seminativi-irrigui e allo stato attuale non sono coltivati.

I terreni sono recintati lungo i confini con recinzione in muratura di blocchetti cementizi, rete metallica e paletti inferro.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegati n. 7 e 8) risulta che i terreni fg 4 mappali 67 e 978 secondo il PUC vigente sono ubicati in zona "H - di rispetto e salvaguardia- SOTTOZONA H7 (area di rispetto artistico, storico e archeologico)"

Come detto i due terreni formano un unico corpo aziendale e sugli stessi sono presenti alcuni fabbricati rurali, come indicato nell'allegata planimetria catastale (allegato n. 4). In particolare sul mappale 67 e 978 sono stati realizzati due gruppi di serre, un gruppo a tre campate e un gruppo a quattro campate, mentre sul solo mappale 978 sono stati realizzati altri fabbricati come sotto descritti.

Attualmente l'azienda è praticamente inutilizzata e i fabbricati si presentano in pessime o mediocri condizioni di manutenzione.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

Come detto all'interno dell'azienda sono presenti diversi fabbricati di seguito elencati e dei quali viene data una sintetica descrizione (il fabbricato A che costituisce un unico corpo di fabbrica è in realtà suddiviso in due subalterni catastali)

FABBRICATO A1 - PIANO TERRA - DEPOSITO ATTREZZI E SEMENTI (fg 4 mappale 973 sub. 1)

FABBRICATO A2 - PIANO PRIMO - FABBRICATO AD USO ABITATIVO (fg 4 mappale 973 sub. 2)

FABBRICATO B - SALA MOTORI (fg 4 mappale 974)

FABBRICATO C - VASCONE (fg 4 mappale 979)

FABBRICATO D1 - SERRA A TRE CAMPATE

FABBRICATO D2 - SERRA A QUATTRO CAMPATE

FABBRICATO A 1 e FABBRICATO A2

Il fabbricato A1 e A2 in realtà fanno parte di un unico corpo di fabbrica a due piani fuori terra che è stato censito catastalmente con due subalterni diversi.

Il FABBRICATO A1 è censito al NCEU al fg 4 mappale 973 sub 1 ed è destinato a deposito attrezzi

Il FABBRICATO A2 è censito al NCEU al fg 4 mappale 973 sub 2 ed è destinato ad uso abitativo.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchetti cementizi, solai latero-cementizi e copertura a tetto con sovrastante manto di tegole, intonacato e tinteggiato esternamente ed internamente.

- **FABBRICATO A1 - Piano terra - Fg 4 mappale 973 sub 1** - Ha una superficie lorda di mq 129,37 e si compone di due ampi locali, un bagno con antibagno (allegato n. 11). Nel progetto approvato il locale di mq 80,60 era adibito a deposito attrezzi mentre quello di mq 38,80 a deposito sementi. Esternamente è presente un'ampia veranda della superficie di mq 39,37 con copertura a falda poggiate su pilastri. E' altresì presente, sempre al piano terra sul lato ovest del fabbricato, uno spazio esterno pavimentato in cls e delimitato da muri in blocchetti cementizi non intonacati che in progetto era destinato a deposito cassette. Complessivamente tutto il piano terra si trova in non buone condizioni di manutenzione. In particolare si segnalano le precarie condizioni del solaio tra piano terra e primo dovute alle abbondanti infiltrazioni provenienti dalla sovrastante terrazza del piano primo per il quale si consiglia una verifica statica.
- Si segnala altresì lo stato di forte pericolo rappresentato da una parte di muro in blocchetti di contenimento della terra prossimo a crollare, nello spazio destinato a deposito cassette.
- **FABBRICATO A2 - Piano primo - Fg 4 mappale 973 sub 2** - Ha una superficie lorda coperta di mq 51,67 e si compone di un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno e un bagno per una superficie utile di 43,30 mq. E' presente una veranda chiusa in elementi in pvc di circa 14,57 mq nella quale è ubicato la porta d'ingresso dell'appartamento ed un'ampia terrazza di 63,12 sul prospetto principale. Complessivamente l'intero subalterno risulta in non buone condizioni di manutenzione. Si segnala la necessità di intervenire sulla terrazza con il rifacimento della guaina e della pavimentazione onde evitare pericolosi cedimenti del solaio e come indicato nel punto precedente, prima di procedere ai lavori di manutenzione, si consiglia la verifica statica.
- **FABBRICATO B - DEPOSITO Fg 4 mappale 974** - Si tratta di un fabbricato della superficie lorda di mq 36,96, attualmente utilizzato come deposito/ripostiglio, che nel progetto approvato era destinato a sala motori. E' composto da un unico vano ed è realizzato con struttura portante in blocchetti cementizi intonacata sia esternamente che internamente e copertura mista in c.a. E' presente l'impianto elettrico non sottotraccia. L'intero fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzioni. In particolare si evidenzia la presenza di infiltrazioni nel solaio di copertura.
- **FABBRICATO C - VASCONE Fg 4 mappale 979** - Si tratta di un serbatoio interrato realizzato in blocchi di cls delle dimensioni 4,5 m x 4,5 m con una profondità di 3,70 m. Gli scarichi dei liquami sono convogliati ad un pozzo settico mediante tubazioni in p.v.c. essendo la zona sprovvista di rete fognaria pubblica.
- **FABBRICATO D1 - SERRE A QUATTRO CAMPATE - FABBRICATO D2 - SERRE A TRE CAMPATE**
- Si tratta di due gruppi di serre: un primo gruppo di serre a tre campate che copre una superficie di mq 2640 è ubicato nella parte più alta dell'azienda e un secondo gruppo di serre a quattro campate che copre una superficie di mq 2550 ubicato nella zona più bassa. La struttura portante delle serre è costituita da elementi metallici in ferro-zincato collegati agli elementi di chiusura e copertura in ondulato plastico.
- Quando le serre venivano utilizzate era presente un impianto di riscaldamento a gasolio, un impianto di irrigazione computerizzato in polietilene, un impianto di fertirrigazione per la concimazione sempre computerizzato. Era altresì presente, all'interno del fabbricato B, un sistema di controllo computerizzato che permetteva di monitorare l'impianto sia per il controllo ambientale delle serre sia per le aperture di colmo e laterali.



Attualmente le serre sono inutilizzate e abbandonate da tanti anni e i vari impianti sono stati divelti o sono deteriorati e i macchinari sono in disuso e non individuabili all'interno dei fabbricati.

• **PROVENIENZE VENTENNALI**

BENE N° 1 - FG 4 MAP. 67 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1961 al 22/05/1996	Proprietario nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] In virtù di atto di compravendita in data 14/06/1961 notario Dott. [redacted] - A favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted] e [redacted]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. [redacted]	14/06/1961	6866	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	17/06/1961	7418	6278
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/05/1996 al 18/11/2023	Proprietario con sede in [redacted] in [redacted] in virtù di atto di compravendita in data 22/05/1996 Rogante notario [redacted] - A favore di [redacted] contro [redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. [redacted]	22/05/1996	24607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/05/1996	10978	7709
		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.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

a) Terreno sito in Sestu N.C.T. Fg 4 mappale 67 di mq 7.490

Terreno sito in Sestu N.C.T. Fg 4 mappale 67 di mq 7.490

1) Rogito [redacted] in data 14/06/1961, Rep. 6866
Compravendita

a favore: [redacted]

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

contro: [redacted]

in Sestu:

Terreno in Regione Matta su Pirastu Fg 4 Mapp. 67 Mq 7490

Trascritta a Cagliari il 17/06/1961 Cas. 7418 Art. 6278;

2) Rogito [redacted] in data 22/05/1996, Rep.24607
Compravendita

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

contro: [redacted]

in Sestu:

Fg 4 Mapp. 67

Trascritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas.10978 Art. 7709

2a) Rogito [redacted] in data 23/09/1996, Rep.25123
Annotamento di Quietanza

Annotato a Cagliari il 10/05/1997 Cas. 11144 Art. 2106

BENE N° 2 - FG 4 MAP. 978 (EX B7) - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1935 al 10/06/1982	Proprietà nata a [redacted] in virtù di atto di compravendita in data 08/04/1935 Rogante notario [redacted] A favore di [redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Escolta N°
		Notario Dott. [redacted]	08/04/1935	6042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	06/07/1935	5037	4188
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/1982 al 22/05/1996	Prop. [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted] per Successione legittima apertasi in [redacted] il [redacted] contro [redacted]	Atto di Successione			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/05/1986	9524	7121
		Registrazione			
Dal 22/05/1996 al 31/12/2023	Prop. [redacted] con sede in [redacted] in virtù di atto di compravendita in data 22/05/1996 Rogante notai [redacted] A favore di [redacted] con tr [redacted]	Atto di compravendita			
		Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. [redacted]	22/05/1996	24607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/05/1996	10978	7709
		Registrazione			

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

b) Terreno sito in Sestu N.C.T. Fg 4 mappale 978 (ex 87) di mq 6.674

Terreno sito in Sestu N.C.T. Fg 4 mappale 87 di mq 6.900

1) Rogito [redacted] in data 08/04/1935, Rep. 6042

Compravendita

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

in Sestu:

Terreno in Regione Matta su Pirastu Fg 4 Mapp. 87 Mq 6900

Trascritta a Cagliari il 06/07/1935 Cas. 5037 Art. 4188 Vol. 1958/183

Ufficio del Registro di Cagliari in data 18/11/1982, Den. 55 Vol. 901

2) Successione legittima apertasi in [REDACTED] il [REDACTED]

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

in Sestu:

Fg 4 Mapp. 87 di Mq 6.900

Trascritta a Cagliari il 09/05/1986 Cas.9524 Art. 7121;

3) Rogito [REDACTED] in data 22/05/1996, Rep.24607

Compravendita

a favore: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

in Sestu:

Fg 4 Mapp. 87

Trascritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas.10978 Art. 7709

3a) Rogito [REDACTED] in data 23/09/1996, Rep.25123

Annotamento di Quietanza

Annotato a Cagliari il 10/05/1997 Cas. 11144 Art. 2106

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FG 4 MAP. 67 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

BENE N° 2 - FG 4 MAP. 978 (EX MAP. 87) - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Allegato n.13)

Terreno sito in Sestu N.C.T. Fg 4 mappale 67 di mq 7490 e Terreno sito in Sestu N.C.T. Fg 4 mappale 978 (ex 87) di mq 6674

1) Rogito [REDACTED] in data 22/05/1996, Rep. 24.607

IPOTECA VOLONTARIA di Lire 99.000.000 a garanzia di mutuo condizionato di Lire 49.500.000 della durata di anni 15

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Terreno in Sestu:

Fg 4 mappali 67 e 87 (attuale 978)

Iscritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas. 10979 Art.1382

1a) Rogit [REDACTED] in data 23/09/1996, Rep. 25.123

Annotamento di erogazione e conferma

Annotato a Cagliari il 23/05/1996 Cas. 11143 Art.2105

2) Rogito [REDACTED] in data 22/05/1996, Rep. 24.607

Costituzione di Vincolo di Destinazione

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] (Sestu - 01572390928)

Terreno in Sestu:

Fg 4 mappali 67 e 87 (attuale 978)

Trascritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas. 10980 Art.7710

3) Rogito [REDACTED] in data 22/05/1996, Rep. 24.607

Costituzione di Vincolo di Indivisibilità

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] (Sestu - 01572390928)

Terreno in Sestu:

Fg 4 mappali 67 e 87 (attuale 978)

Trascritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas. 109811 Art. 7711

4) Rogito [REDACTED] in data 22/05/1996, Rep. 24.608

IPOTECA VOLONTARIA di Lire 225.000.000 a garanzia di mutuo condizionato di Lire 112.402.000 estinguibile in anni 15

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Terreno in Sestu:

Fg 4 mappali 67 e 87 (attuale 978)

Iscritta a Cagliari il 23/05/1996 Cas. 10982 Art.1383

4a) Rogito [REDACTED] in data 30/12/1998, Rep. 29073

Annotamento di erogazione somma

Annotato a Cagliari il 06/05/1999 Cas. 12530 Art.1986

5) Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 14/06/2008

VERBALE DI PIGNORANTE IMMOBILI

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Terreno in Sestu:

Fg 4 mappali 67 e 87 (attuale 978)

Trascritta a Cagliari il 27/08/2008 Cas. 29950 Art. 20750

NOTE: Non risulta pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari Servizio di Pubblicità Immobiliare l'accettazione sull'eredità di [REDACTED]

6) ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2016 - Reg. Part. 1713 Reg. Gen. 13444

Notaio [REDACTED] Rep. 24607 del 22/05/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per Concessione a garanzia di mutuo Condizionato

Fg 4 mappali 67 e 87 (attuale 978)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1382 del 1996

7) ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2016 - Reg. Part. 1714 Reg. Gen. 13445

Notaio [REDACTED] Rep. 24608 del 22/05/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per Concessione a garanzia di mutuo Condizionato

Fg 4 mappali 67 e 87 (attuale 978)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1383 del 1996

CONFINI

BENE N° 1 - FG 4 MAP. 67 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Il mappale 67 del foglio confina a nord con il mappale 65 intestato catastalmente a [REDACTED] e più e con il mappale 66 intestato catastalmente a [REDACTED], a sud con il mappale 978 oggetto di pignoramento e a ovest con la strada comunale San Gemiliano.

BENE N° 2 - FG 4 MAP. 978 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Il mappale 978 confina a nord con il mappale 67 oggetto di pignoramento, a sud con il map. 68 intestato catastalmente a [REDACTED] a ovest con la strada comunale San Gemiliano

CONSISTENZA - BENE N. 1 E BENE 2**BENE N° 1 - BENE N. 2 -TERRENI E SOVRASTANTI FABBRICATI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo Fg 4 mappale 67	7490,00 mq	7490,00 mq	1	7490,00 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo Fg4 mappale 978 (ex 87)	6674,00 mq	6674,00 mq	1	6674,00 mq		
Fabbricato agricolo A 1- Piano terra	118,60 mq	129,37 mq	1	129,37 mq	3,10 m	Terra
Fabbricato Agricolo. A 1- Piano Terra - Veranda	39,37 mq	39,37 mq	0,30	11,81 mq	3,10 m	Terra
Deposito cassette	45,85	45,85	0,10	4,58		Terra
Fabbricato agricolo A2 - Piano primo	43,30 mq	51,67 mq	1	51,67 mq	3,15 m	Primo
Fabbricato agricolo A2 - Piano primo - Veranda	14,57 mq	14,57 mq	0,30	4,40 mq	3,15 m	Primo
Fabbricato agricolo A Piano primo - Terrazza	63,12 mq	63,12 mq	0,30	18,94 mq	0,00 m	Primo
FABBRICATO B - Deposito	32,00 mq	36,96 mq	1	36,96 mq	3,30 m	Terra
FABBRICATO C - Vascone	20,00 mq	20,00	1	20,00		Terra
Serra a 3 campate	2640,00 mq	2640,00 mq		2640,00 mq		Terra
Serra a 4 campate	2550,00 mq	2550,00 mq		2550,00 mq		Terra

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - BENE N. 2 - FG 4 MAPPALI 67 E 978 - TERRENI UBICATI A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

La parte di terreno non interessata dalla presenza delle serre e dei fabbricati si presenta incolta e abbandonata.

I fabbricati presenti non sono in buone condizioni di manutenzione, come già evidenziato.

Le serre presenti si presentano in pessime condizioni di manutenzione e allo stato attuale si ritengono non più utilizzabili.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FG 4 MAPPALI 67 E 978 - TERRENI UBICATI A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Per quanto a conoscenza della sottoscritta CTU e secondo quanto si è potuto rilevare dagli elementi in proprio possesso non esistono parti comuni con terzi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FG 4 MAPPALE 67 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO (ALLEGATI N. 1 E N.2)

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
4	67				Seminativo	3	74,90	17,41	11,6	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) CON SOVRASTANTI FABBRICATI - SESTU - VIA SAN GEMILIANO (ALLEGATI DA N. 3 A N. 6A)



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	978				Seminativo	3	6674	€ 15,51	€ 10,34	

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	973	1		C2	6	139mq	134	€ 344,58	Terra	sub 974 sub 979
	4	973	2		A4	4	2,5 vani	65 mq	€ 129,11	1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FG 4 MAP. 67 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO (ALLEGATO N.2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1985 al 22/05/1996	Proprietà: [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted] Da Implanto Meccanografico del 14/05/1985	Catasto Terreni Fg 4, Part. 67 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha area ca) 7490 Reddito agrario € 11,60
Dal 22/05/1996 al 09/11/2023	[redacted] con sede in [redacted] per Atto del 22/05/1996 Pubblico Ufficiale [redacted] Sede Cagliari (Ca) Rep. n. 24607 - Voltura n. 4847 in atti dal 14/12/1996	Catasto Terreni Fg 4, Part. 67 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha area ca) 7490 Reddito agrario € 11,60

BENE N° 2 - NCT FG 4 MAPPALAE 978 (EX 87) TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - SESTU - VIA SAN GEMILIANO - NCEU FG 4 MAPPALI 973 SUB 1, SUB 2, 974 E 979

[ALLEGATI DA N. 3 A N. 6A]

NCT FG 4 MAPPALE 978 (ex 87)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 22/05/1996	Da Implanto meccanografico del 14/05/1985 Proprietà [redacted] nato a [redacted] - Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/06/1982 (anteriore all'implanto meccanografico [redacted] nato [redacted])	Catasto Terreni Fg 4, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha area ca) 6900

	a [redacted] nato a [redacted]	Reddito agrario € 10,69
Dal 22/05/1996 al 05/11/2009	Proprietà: [redacted] con sede in [redacted] per Atto del 22/05/1996. Pubblico Ufficiale Notaio [redacted] Sede Cagliari Rep. n. 24607 - UR Sede Cagliari Registrazione n. 3669 registrato in data 11/06/1996- COMPRAVENDITA Volturan. 4847.1/1996 - Pratica n. 7796 in atti dal 10/01/2003	Catasto Terreni Fg 4, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6900 Reddito agrario € 10,69
Dal 05/11/2009 al 12/02/2010	Proprietà: [redacted] Il mappale 87 di mq 6900 diventa mappale 972 di mq 6689 per TIPO MAPPALE del 05/11/2009 Pratica n. CA0483352 in atti dal 05/11/2009 presentato il 05/11/2009 (n. 483352.1/2009)	Catasto Terreni Fg 4, Part. 972 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6689 Reddito agrario € 10,36
Dal 12/02/2010 al 18/02/2010	Proprietà: [redacted] con Sede in [redacted] VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/2009 Pratica n. CA0058563 in atti dal 12/02/2010 IST. 29048 (n. 554.1/2010)	Catasto Terreni Fg 4, Part. 972 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6694 Reddito agrario € 10,37
Dal 18/02/2010 al 11/10/2023	Proprietà: [redacted] con sede in [redacted] Il mappale 972 di mq 6694 diventa mappale 978 di mq 6674 per TIPO MAPPALE del 18/02/2010 Pratica n. CA0066029 in atti dal 18/02/2010 presentato il 18/02/2010 (n. 66029.1/2010)	Catasto Terreni Fg 4, Part. 978 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6674 Reddito agrario € 10,34

N.C.E.U. Fg 4 MAPPALE 973 sub. 1 graffato ai mappali 974 e 979 (Allegato n. 5 e 5a)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2009 al 22/02/2010	[redacted] con sede in [redacted] Costituzione del 26/11/2009 Pratica n. CA0524446 in atti dal 26/11/2009 COSTITUZIONE (n. 4970.1/2009)	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 973, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 139 mq Rendita € 344,58 Piano T Graffato 974 e 975
Dal 22/02/2010 al 15/12/2010	[redacted] con sede in [redacted] VARIAZIONE DEL 22/02/2010 Pratica n. CA0070810 RETTIFICA ELABORATO GRAFICO (n.4182.1/2010)	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 973, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 139 mq Rendita € 344,58 Piano T Graffato 974 e 979
Dal 15/12/2010 al 09/11/2015	[redacted] con sede in [redacted] VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2010 Pratica n. CA0578792 in atti dal 15/12/2010 Variazione di classamento (n.24887.1/2010)	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 973, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 139 mq Rendita € 344,58 Graffato 974 e 979
Dal 09/11/2015 al 23/10/2023	[redacted] con sede in [redacted] VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in misura dei dati di	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 973, Sub. 1 Categoria C2

ASTE GIUDIZIARIE®	superficie	CL.6, Cons. 139 mq Superficie catastale 134 Rendita € 344,58 Piano T Graffiato 974 e 979
-------------------	------------	--

N.C.E.U. Fg 4 MAPPALE 973 sub. 2 (allegato n. 6 e 6a)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2009 al 26/11/2010	██████████ con sede in ██████████ Costituzione del 26/11/2009 Pratica n. CA0524446 in atti dal 26/11/2009 COSTITUZIONE (n. 4970.1/2009). Prop. 100/100	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 973, Sub. 2 Categoria A/4 Cl. 4, Cons. 2,5 vani Rendita € 129,11 Piano 1
Dal 26/11/2010 al 09/11/2015	██████████ con sede in ██████████ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 26/11/2010 Pratica n. CA0534731 - Variazione di Classamento (n.23657.1/2010)	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 973, Sub. 2 Categoria A/4 Cl. 4, Cons. 2,5 vani Rendita € 129,11 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/10/2023	██████████ con sede in ██████████ VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg 4, Part. 973, Sub. 2 Categoria A/4 Cl. 4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 129,11 Piano T

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che i terreni fg 4 mappale 67 e mappale 978 secondo il PUC vigente è ubicato in zona " H - di rispetto e salvaguardia- SOTTOZONA H7 (area di rispetto artistico, storico e archeologico) " (allegati n. 7 e n. 8).

Le norme che regolano gli interventi di trasformazione edilizia dei terreni ricadenti nelle zone H7 sono quelle contenute nel Titolo X - Articolo, delle norme di attuazione del PUC vigente.

Nello specifico:

La zona H7 interessa aree in località " Cabriolu Paderi" e in località "San Gemiliano" .

Nella sottozona H7 sono consentiti interventi di tipo edilizio nei limiti di 0,001 mc/mq.

Ogni intervento, comprese le recinzioni, di qualsiasi tipo potrà essere realizzato previo benestare della competente soprintendenza archeologica, , nelle aree interessate dal relativo vincolo.

Il vincolo H7 è sovrapponibile con altre destinazioni d'uso compatibile (zona rurale, verde pubblico)

In particolare nello stesso CDU SI CERTIFICA:

- che i suddetti terreni sono assoggettati alle limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea, essendo individuati nelle mappe di vincolo approvate dall'ENAC con Decreto Dirigenziale n. 4 del 04/06/2013, all'interno della Superficie Orizzontale Esterna (OHS) di quota pari a 146,68 m.

- che i suddetti terreni ricadono all'interno del piano a tutela condizionata insediamento di San Gemiliano previsto dallo studio di assetto storico - culturale e dei Beni Paesaggistici e identitari accluso al PUC vigente.

- che i suddetti terreni ricadono all'interno del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) approvata con Deliberazione dell'Autorità di Bacino n. 2 del 15/03/2016 pubblicato nel BURAS n. 15 del 31/03/2016

Si rimanda al CDU allegato per il dettaglio dei vincoli di zona (allegati n. 7 e n. 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA (ALLEGATI N. 9, N. 10, N. 10A)

BENE N° 1 - BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

La sottoscritta CTU ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sestu.

Dalla ricerca eseguita è risultato che per gli immobili in esame sono stati rilasciati i seguenti atti amministrativi (allegati n. 9, n. 10, n. 10a):

- C.E. n. 196 del 28/05/1996 per " Opere di Miglioramento Fondiario: serre, fabbricato agricolo e vano appoggio, vasca, cabina in località Matta Su Pirastu, rilasciata a nome di [REDACTED] in qualità di rappresentante dell' [REDACTED]

- C.E. n. 443 del 09/11/1998 per Variante Opere di Miglioramento Fondiario, rilasciata a nome di [REDACTED] in qualità di rappresentante della [REDACTED]

Dall'esame dei progetti approvati e dalle verifiche eseguite sul luogo si è potuto riscontrare quanto segue:

Fabbricato A1 - Deposito attrezzi e sementi

1. All'interno del fabbricato A1 sono state rilevate delle tramezzature in legno tipo compensato, poco stabili e del tutto provvisorie, che non si è ritenuto opportuno riportare in planimetria considerato il loro stato di precarietà (di fatto non costituiscono tramezzature interne).

Fabbricato A2 - Ad uso abitativo

1. La veranda d'accesso all'abitazione è stata chiusa in modo sommario con pannelli in pvc.

2. L'altezza interna del fabbricato risulta essere al colmo centrale di m. 3,65 e non 3,05 come previsto in progetto mentre l'altezza interna della parete laterale risulta di m. 2,65 e non 2,50 come previsto in progetto.

La finestra del locale bagno risulta essere leggermente più piccola in altezza di quella approvata in progetto (si ritiene una modifica non sostanziale)

Si rileva altresì la presenza di piccoli box in metallo di recupero o legno di recupero realizzati abusivamente in prossimità del fabbricato A, destinati presumibilmente al ricovero attrezzi o piccoli animali, allo stato attuale totalmente fatiscenti e da demolire.

SANABILITA'

Fabbricato A1 - Deposito attrezzi e sementi

Per quanto riguarda il punto 1, considerando la condizione precaria e provvisoria delle pannellature in compensato, se ne suggerisce la demolizione e rimozione.

Fabbricato A2 - Ad uso abitativo

1. Per quanto riguarda l'abuso di cui al punto 2, ovvero la maggiore altezza della copertura a falde di circa 60 cm al colmo e di 15 cm all'estradosso, si precisa quanto segue:

In considerazione ai numerosissimi vincoli presenti sull'area oggetto di pignoramento, di tipo paesistico, archeologico, storico, culturale, ambientale, idrogeologico, navigazione aerea, ecc, si considera l'abuso non sanabile.

Si suggerisce pertanto la demolizione della copertura e la ricostruzione come da progetto approvato. Per la demolizione e la ricostruzione della stessa si stima cautelativamente un importo presunto di € 16.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Come detto sui mappali oggetto di pignoramento sono stati realizzati dei fabbricati rurali.

Si da di seguito descrizione sommaria delle principali caratteristiche costruttive degli stessi.

FABBRICATO A1 e A2

NCEU fg 4 mappale 973 sub 1 (piano terra) e fg 4 mappale 973 sub. 2 (piano primo)

FONDAZIONI: realizzato con fondazioni in c.a.

ESPOSIZIONE: il fabbricato è esposto a sud per quanto riguarda il prospetto principale e a nord per quanto riguarda il prospetto posteriore;

ALTEZZA INTERNA UTILE: l'altezza interna utile media è di m. 3,10 per il piano terra e m 3,15 per il piano primo

STRUTTURA VERTICALE: la struttura portante del fabbricato è costituita da blocchetti in cls intonacata esternamente e internamente; i tramezzi sono in muratura di mattoni laterizi intonacati;

SOLAI: solai in laterocemento (travetti e pignatte);

COPERTURE: copertura della costruzione a falde con sovrastante manto di tegole; copertura loggiato piano terra a falda con sovrastante manto di tegole;

PARETI ESTERNE FABBRICATO: tinteggiate in mediocre stato di manutenzione;

PARETI INTERNE: intonacate e tinteggiate;

BAGNI E SERVIZI : Servizio al piano terra: presenti bagno e antibagno con rivestimenti e pavimenti in gres ceramico, sanitari in vetrochina e rubinetterie in acciaio;

Bagno al piano primo: sanitari in vetrochina e rubinetterie in acciaio; i rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica; sono presenti un lavandino, un w.c. e una doccia

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Piano terra: piastrelle 30 x 30 cm in gres ceramico - Piano primo: piastrelle 30 x 30 cm in gres ceramico

INFISSI ESTERNI: Piano terra: porte in metallo e serranda in metallo; piano primo: in legno tipo Pino di Svezia con sistema di oscuramento costituito da portelloni sempre in legno;

INFISSI INTERNI: Piano terra: porte di recupero tutte differenti in legno tamburato; Piano primo: in legno di tipo tamburato;

VERANDA E LOGGIATO: Piano terra: pavimenti in piastrelle di ceramica 30 x 30 cm; Piano primo: pavimenti in piastrelle di ceramica 30 x 30 cm;

IMPIANTO ELETTRICO E IDRICO: sono presenti impianto elettrico sottotraccia e idrico;

IMPIANTO FOGNARIO: l'immobile è allacciato alla fossa settica;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente; è presente un caminetto al piano terra e un caminetto nell'ingresso/soggiorno del piano primo

FABBRICATO B

Si tratta di un fabbricato della superficie lorda di mq 36,96, composto da un unico locale, destinato in progetto a sala motori ma utilizzato attualmente come locale di sgombero.

FONDAZIONI: realizzato con fondazioni in c.a.

ESPOSIZIONE: il fabbricato è esposto a sud per quanto riguarda il prospetto principale e a nord per quanto riguarda il prospetto posteriore;

ALTEZZA INTERNA UTILE: l'altezza interna è di m. 3,30

STRUTTURA VERTICALE: la struttura portante del fabbricato è costituita da blocchetti in cls intonacata esternamente e internamente;

SOLAI: solai in laterocemento (travetti e pignatte) in non buone condizioni;

COPERTURE: copertura della costruzione a una falda con sovrastante manto di tegole;

PARETI ESTERNE FABBRICATO: tinteggiate in mediocre stato di manutenzione

PARETI INTERNE: intonacate e tinteggiate;

BAGNI E SERVIZI : non presenti

PAVIMENTAZIONE INTERNA: in gres ceramico

INFISSI ESTERNI: porte e finestre in metallo pieno;

IMPIANTO ELETTRICO: presente non sottotraccia;

SERRE : FABBRICATO D1 - FABBRICATO D2

- Si tratta di due gruppi di serre: un primo gruppo di serre a tre campate che copre una superficie di mq 2640 è ubicato nella parte più alta dell'azienda e un secondo gruppo di serre a quattro campate che copre una superficie di mq 2550 ubicato nella zona più bassa. La struttura portante delle serre è costituita da elementi metallici in ferro-zincato collegati agli elementi di chiusura e copertura in ondulato plastico.
- Quando le serre venivano utilizzate era presente un impianto di riscaldamento a gasolio, un impianto di irrigazione computerizzato in polietilene, un impianto di fertirrigazione per la concimazione sempre computerizzato. Era altresì presente, all'interno del fabbricato "B" un sistema di controllo computerizzato che permetteva di monitorare l'impianto sia per il controllo ambientale delle serre sia per le aperture di colmo e laterali.

Attualmente le serre sono in pessimo stato di manutenzione, inutilizzate e abbandonate da tanti anni e i vari impianti sono stati divelti o sono deteriorati e i macchinari sono in disuso e non individuabili all'interno dei fabbricati.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sestu (CA) NCT Fg 4 mappale 67**
- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sestu (CA) NCT fg 4 mappale 978 (ex 87)**
- **Fabbricati sovrastanti i terreni di cui sopra NCEU Fg 4 mappali 973 sub. 1 , mappale 973 sub 2, mappale 974 e mappale 979**

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

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

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

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

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - BENE N. 2 - TERRENI UBICATI A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Attualmente gli immobili non sono occupati, non sono utilizzati e sono in stato di totale abbandono (la custodia è stata assegnata all'IVG)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - BENE N. 2 - TERRENI UBICATI A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A SESTU (CA) - VIA SAN GEMILIANO

Per quanto a conoscenza della sottoscritta CTU e sentito anche l'Ufficio tecnico comunale non sono presenti Servitù, Censo, Livello e Usi Civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dai mappali fg 4 mappale 67, fg 4 mappale 978 e dai fabbricati presenti su detti mappali (NCEU Fg 4 mappali 973 sub 1, 973 sub 2, mappale 974, mappale 979)

Come detto si tratta di un unico complesso aziendale comprendente due terreni, per una superficie complessiva di mq 14.164, sui quali insistono alcuni fabbricati rurali utilizzati in passato per lo svolgimento dell'attività dell'azienda.



Il complesso è ubicato a circa 3,400 km dal centro abitato di Sestu e a circa 600 m dal complesso romanico di San Gemiliano e vi si accede facilmente sia dalla S.S. 131 che dalla città di Sestu.

I mappali costituiscono un complesso di forma pressochè irregolare, con giacitura varia e buona esposizione, recintato solo in buona parte lungo il confine perimetrale.

Allo stato attuale i terreni si presentano incolti, anche quelli non occupati dai fabbricati. La loro vocazione agricola è quella di seminativi/irrigui. L'attività edilizia e agricola è limitata dalla presenza del vincolo urbanistico sulle predette aree, per il fatto che le stesse nel PUC vigente sono classificate zone H, sottozona H7 (area di rispetto artistico, storico, archeologico), che presentano un indice fondiario decisamente molto basso (0,001 mc/mq) e nelle quali sono presenti numerosissimi vincoli di tipo urbanistico.

Attualmente l'azienda è praticamente inutilizzata e come evidenziato all'interno della stessa sono presenti alcuni fabbricati rurali e delle serre. Allo stato attuale i fabbricati sono inutilizzati e si trovano in non buone o pessime condizioni d'uso, come specificato nelle pagine precedenti.

STIMA DEI TERRENI E DEI FABBRICATI

Per la valutazione degli immobili si adotta il metodo di **stima sintetico cosiddetto a valore di mercato** che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore commerciale dei beni pignorati viene determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche della zona oltre che della facilità di raggiungimento, vocazione colturale e colture presenti, consistenza e stato d'uso, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato, domanda e offerta. Tutti questi parametri, uniti all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ad una attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che quello complessivo, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Dalle ricerche eseguite presso operatori del settore, imprenditori agricoli, proprietari e tecnici è emerso che il mercato per beni di tale tipologia è abbastanza limitato. In particolare i terreni ubicati in prossimità della chiesa romanica di San Gemiliano presentano per gli abitanti di Sestu un valore più affettivo che legato all'utilizzo del suolo stesso.

I fabbricati sono stati stimati prendendo in considerazione la loro destinazione d'uso, il loro stato di manutenzione e le superfici. Nonostante il loro stato di manutenzione in generale mediocre, **rappresentano comunque volumetrie assentite** in una zona che comunque, come detto, ha per gli abitanti di Sestu un valore affettivo e nella quale è praticamente limitato qualsiasi ulteriore intervento edilizio.

Si stimano pertanto i beni oggetto di pignoramento così come segue:

STIMA DEI TERRENI

Dalla ricerca di mercato eseguita presso operatori del settore, imprenditori agricoli, proprietari e tecnici, per i terreni in esame si può stimare un valore di **€ 10,00/mq** (diconsi € dieci,00/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sestu (CA) - Fg4 mappale 67	7490,00 mq	10,00 €/mq	€ 74.900,00	1/1	€ 74.900,00
Bene N° 2 - Terreno Sestu (CA) - Fg4 mappale 978	6674,00 mq	10,00 €/mq	€ 66.740,00	1/1	€ 66.740,00
Valore di stima dei terreni:					€ 141.640,00

STIMA DEI FABBRICATI

Relativamente ai fabbricati si sono potuti determinare i seguenti valori :

FABBRICATO A1-FABBRICATO AD USO DEPOSITO SEMENTI E ATTREZZI : € 1.000,00/mq

FABBRICATO A2 -FABBRICATO AD USO ABITATIVO : € 1.150,00/mq

FABBRICATO B -SALA MOTORI : € : 800,00/mq

FABBRICATO C -V ASCONE : € 400,00/mq

Considerando le superfici commerciali indicate nella tabella delle pagine precedenti

FABBRICATO A1-FABBRICATO AD USO DEPOSITO SEMENTI E ATTREZZI (1a veranda è stata valutata al 30% e il deposito cassette al 10%)

$Mq 129,37 + (39,37 \times 0,30) + (45,85 \times 0,10) = mq 145,76 \times € 1.000,00/mq = € 145.760,00$

(di consi € centoquarantacinquemilasettecentosessanta/00)

FABBRICATO A2 - FABBRICATO AD USO ABITATIVO (1a veranda e la terrazza sono state valutate al 30%)

$Mq 51,67 + (14,67 \times 0,30) + (63,12 \times 0,30) = mq 75,00 \times € 1150,00/mq = € 86.250,00$

(di consi € ottantaseimiladuecentocinquanta/00)

FABBRICATO B -SALA MOTORI

$Mq 36,96 \times € 800,00/mq = € 29.568,00$

(di consi € ventinovemilacinquecentosessantotto/00)

FABBRICATO C -V ASCONE

$Mq 20,00 \times € 400,00/mq = € 8.000,00$

(di consi € ottomila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato A1	Mq 145,76	€ 1.000,00/mq	€ 145.760,00	1/1	€ 145.760,00
Fabbricato A2	Mq 75,00	€ 1.150,00/mq	€ 86.250,00	1/1	€ 86.250,00
Fabbricato B	Mq 36,96	€ 800,00/mq	€ 29.568,00	1/1	€ 29.568,00
Fabbricato C	Mq 20,00	€ 400,00/mq	€ 8.000,00	1/1	€ 8.000,00
				Valore di stima Fabbricati	€ 269.578,00

Al valore così determinato dovrà essere detratto l'importo precedentemente determinato per demolizione e ricostruzione della copertura del fabbricato A2 stimato precedentemente in € 16.000,00 .

STIMA DELLE SERRE

Per quanto riguarda la stima delle serre presenti nei mappali oggetto di pignoramento occorre fare un discorso a parte. Al fine di determinarne il valore di mercato la sottoscritta CTU ha eseguito una indagine presso aziende e rivenditori di strutture serricole operanti nella zona di Sestu e nel cagliaritano.

Dalla ricerca eseguita è emerso che le serre presenti non hanno alcun valore commerciale in considerazione al loro stato di vetustà (oltre 20 anni), alle condizioni delle strutture in ferro, delle coperture e allo stato degli impianti presenti.

Si considera pertanto la demolizione e rimozione delle strutture serricole oggetto di pignoramento.

Sempre dalla ricerca è anche emerso che alcune aziende presenti nel territorio sono disponibili a smontare e rimuovere le stesse strutture e a trasportarle fuori dal sito gratuitamente a condizione che venga consentito loro di poter riutilizzare il materiale ferroso di risulta delle demolizioni.

Pertanto non viene computata la demolizione e rimozione delle serre.

Per quanto riguarda invece lo smaltimento delle lastre di copertura delle serre in policarbonato, in base alle ricerche eseguite, si stima un costo di trasporto e smaltimento a discarica autorizzata di circa € 6.000,00



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

Cagliari, li 03/03/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fenu Maria Paola

