
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE



Perizia del C.T.U. Geom. Meloni Pierluigi, nel Fallimento 9/2022 - T



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 – IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 5	11
BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3	11
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	12
BENE N° 4 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1 CON TERRENO AL FOG. 20 MAPP. 38.....	13
BENE N° 5 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1 CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	13
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34.....	14
BENE N° 7 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50.....	14
BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51.....	15
BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52.....	16
BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83	16
BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100.....	17
BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) – VIC.LE DE IS ARGIDDAS – IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64.....	17
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	18
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato in Monastir (SU) - Via Monaco, 24 – in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 5.....	18
Bene N° 2 – MAGAZZINO ubicato in Monastir (SU) - Via Monaco, 24 - in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 3	18
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	19
Bene N° 4 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1 CON TERRENO al FoG. 20 MAPP. 38.....	20
Bene N° 5 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1 CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	20
Bene N° 6 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 34.....	21

Bene N° 7 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 50.....	21
Bene N° 8 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- in catasto al fog. 20 mapp. 51.....	22
Bene N° 9 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 52.....	22
Bene N° 10 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 83.....	23
Bene N° 11 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 100.....	24
Bene N° 12 - TERRENO ubicato in Monastir (SU) – vic.le de Is Argiddas – in catasto al fog. 18 mapp. 64.....	24
DESCRIZIONE.....	25
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato IN Monastir (SU) - Via Monaco, 24 – in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 5.....	25
Bene N° 2 – MAGAZZINO ubicato IN Monastir (SU) - Via Monaco, 24 - in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 3.....	25
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	25
Bene N° 4 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO al FoG. 20 MAPP. 38.....	27
Bene N° 5 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	27
Bene N° 6 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 34.....	28
Bene N° 7 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 50.....	28
Bene N° 8 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- in catasto al fog. 20 mapp. 51.....	28
Bene N° 9 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 52.....	28
Bene N° 10 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 83.....	28
Bene N° 11 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 100.....	28
Bene N° 12 - TERRENO ubicato in Monastir (SU) – vic.le de is argiddas in catasto al fog. 18 mapp. 64.....	28
CONFINI.....	29
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato IN Monastir (SU) - Via Monaco, 24 – in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 5.....	29
BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3.....	29
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	29

Bene N° 4 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO al FoG. 20 MAPP. 38.....	29
Bene N° 5 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	29
Bene N° 6 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 34.....	29
Bene N° 7 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 50.....	29
Bene N° 8 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- in catasto al fog. 20 mapp. 51.....	29
Bene N° 9 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 52.....	29
Bene N° 10 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 83.....	29
Bene N° 11 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 100.....	29
Bene N° 12 - TERRENO ubicato in Monastir (SU) – vic.le de is argiddas in catasto al fog. 18 mapp. 64.....	30
CONSISTENZA.....	30
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 – IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 5.....	30
Bene N° 2 – MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3.....	30
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	30
Bene N° 4 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO al FoG. 20 MAPP. 38.....	31
Bene N° 5 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	31
Bene N° 6 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 34.....	31
Bene N° 7 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 50.....	32
Bene N° 8 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- in catasto al fog. 20 mapp. 51.....	32
Bene N° 9 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 52.....	32
Bene N° 10 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 83.....	32
Bene N° 11 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 100.....	32
Bene N° 12 - TERRENO ubicato in Monastir (SU) – vic.le de is argiddas in catasto al fog. 18 mapp. 64.....	33
STATO CONSERVATIVO.....	33

Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24 - in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 5	33
Bene N° 2 - MAGAZZINO ubicato IN Monastir (SU) - Via Monaco, 24 - in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 3.....	33
BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	33
Bene N° 4 - LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO al FoG. 20 MAPP. 38.....	34
Bene N° 5 - LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	34
Bene N° 6 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 34.....	34
Bene N° 7 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 50.....	34
Bene N° 8 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- in catasto al fog. 20 mapp. 51.....	34
Bene N° 9 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 52.....	34
Bene N° 10 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 83.....	35
Bene N° 11 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 100.....	35
Bene N° 12 - TERRENO ubicato in Monastir (SU) - vic.le de is argiddas in catasto al fog. 18 mapp. 64.....	35
PARTI COMUNI	35
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24.....	35
Bene N° 2 - MAGAZZINO ubicato IN Monastir (SU) - Via Monaco, 24 - in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 3.....	35
BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	35
Bene N° 4 - LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.....	35
Bene N° 5 - LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	35
Bene N° 6 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 34.....	35
Bene N° 7 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 50.....	36
Bene N° 8 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- in catasto al fog. 20 mapp. 51.....	36
Bene N° 9 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 52.....	36
Bene N° 10 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 83.....	36

Bene N° 11 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 100	36
Bene N° 12 - TERRENO ubicato in Monastir (SU) – vic.le de is argiddas in catasto al fog. 18 mapp. 64	36
DATI CATASTALI	36
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24	36
Bene N° 2 - MAGAZZINO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24	37
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	37
Bene N° 4 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.....	38
Bene N° 5 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	38
Bene N° 6 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 34.....	39
Bene N° 7 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 50.....	40
Bene N° 8 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- in catasto al fog. 20 mapp. 51	40
Bene N° 9 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 52	40
Bene N° 10 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 83.....	40
Bene N° 11 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 100	41
Bene N° 12 - TERRENO ubicato in Monastir (SU) – vic.le de is argiddas in catasto al fog. 18 mapp. 64	41
CRONISTORIA DATI CATASTALI	41
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24.....	41
Bene N° 2 - MAGAZZINO ubicatO a Monastir (SU) - Via Monaco, 24.....	41
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	42
Bene N° 4 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.....	42
Bene N° 5 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	42
Bene N° 6 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 34.....	43
Bene N° 7 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 50.....	43
Bene N° 8 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- in catasto al fog. 20 mapp. 51	43

Bene N° 9 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 52	43
Bene N° 10 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 83	44
Bene N° 11 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 100	44
Bene N° 12 - TERRENO ubicato in Monastir (SU) – vic.le de is argiddas in catasto al fog. 18 mapp. 64	44
NORMATIVA URBANISTICA	45
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24	45
Bene N° 2 - MAGAZZINO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24	45
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	45
Bene N° 4 – LOCALE DEPOSITO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.....	45
Bene N° 5 – LOCALE DEPOSITO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	45
Bene N° 6 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 34	46
Bene N° 7 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 50	46
Bene N° 8 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU- in catasto al fog. 20 mapp. 51	46
Bene N° 9 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 52.....	46
Bene N° 10 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 83	46
Bene N° 11 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 100	46
Bene N° 12 - TERRENO ubicato a Monastir (SU) – VIC.LE DE IS ARGIDDAS	46
IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64.....	46
REGOLARITÀ EDILIZIA	47
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24	47
Bene N° 2 - MAGAZZINO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24	49
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	49
Bene N° 4 – LOCALE DEPOSITO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.....	51
Bene N° 5 – LOCALE DEPOSITO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	53
Bene N° 6 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 34	53
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	53

Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato IN Monastir (SU) - Via Monaco, 24 – in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 5	53
Bene N° 2 – MAGAZZINO ubicato in Monastir (SU) - Via Monaco, 24 - in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 3	54
Bene N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE ubicato iN Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 105, 103.....	54
Bene N° 4 – LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - in catasto al FoG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.....	56
Bene N° 5 – LOCALE DEPOSITO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al FoG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.....	56
Bene N° 6 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – in catasto al fog. 20 mapp. 34.....	56
TITOLARITÀ.....	57
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24.....	57
Bene N° 2 - MAGAZZINO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24.....	57
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	57
Bene N° 4 - DEPOSITO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	57
Bene N° 5 - DEPOSITO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	58
Bene N° 6 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	58
Bene N° 7 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	58
Bene N° 8 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	59
Bene N° 9 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	59
Bene N° 10 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	59
Bene N° 11 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	60
Bene N° 12 - TERRENO ubicato a Monastir (SU) - MONASTIR.....	60
STATO DI OCCUPAZIONE.....	60
Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24.....	60
Bene N° 2 - MAGAZZINO ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24.....	60
BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.....	61
Bene N° 4 - DEPOSITO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	61
Bene N° 5 - DEPOSITO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	61
Bene N° 6 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	61
Bene N° 7 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	61
Bene N° 8 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	61
Bene N° 9 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	61
Bene N° 10 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	61
Bene N° 11 - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU.....	61
Bene N° 12 - TERRENO ubicato a Monastir (SU) - MONASTIR.....	61

STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	61
Lotto 1	62
Lotto 2	63
Lotto 3	66



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Meloni Pierluigi, con studio in Via Bacone, 4 - 09134 - Cagliari (CA), email geom.meloni.pl@virgilio.it, PEC pierluigi.meloni@geopec.it, Tel. 070 23 50 889, Cell. 330862027, veniva nominato C.T.U. e in data 18/02/2022 accettava l'incarico.

PREMESSA

- Sulla base della documentazione prodotta dal Curatore fallimentare, riguardante le indagini ipo-catastali già svolte, i beni immobili appartenenti alla procedura risultano i seguenti:

Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato in Monastir (SU) - Via Monaco, 24 - in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 5

Bene N° 2 - MAGAZZINO ubicato in Monastir (SU) - Via Monaco, 24 - in catasto al fog. 18 mapp. 837 sub. 3

Bene N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI Capannone e casa custode ubicati in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 105, 103.

Bene N° 4 - LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - in catasto al fog. 20 MAPP. 109 SUB. 1 CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.

Bene N° 5 - LOCALE DEPOSITO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - in catasto al fog. 20 MAPP. 110 SUB. 1 CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

Bene N° 6 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 34

Bene N° 7 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 50

Bene N° 8 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 51

Bene N° 9 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 52

Bene N° 10 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 83

Bene N° 11 - TERRENO ubicato in Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - in catasto al fog. 20 mapp. 100

Bene N° 12 - TERRENO ubicato in Monastir (SU) – vic.le de Is Argiddas – in catasto al fog. 18 mapp. 64

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1987 al 09/04/2015	nato a Monastir il per la quota di 1/2 per la quota di 1/2	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA CONSIGLIA ANNA GRILLETTI	03/08/1987	4391	1477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	03/08/1987	19500	13663
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/04/2015	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p.	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA GIUA MARASSI HILDA	09/04/2015	682	574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	16/04/2015	10124	8079
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1987 al 09/04/2015	nato a Monastir il per la quota di 1/2 nato a Monastir	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA CONSIGLIA ANNA GRILLETTI	03/08/1987	4391	1477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	03/08/1987	19500	13663
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/04/2015	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p.	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA GIUA MARASSI HILDA	09/04/2015	682	574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	16/04/2015	10124	8079
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in Comunione legale	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA GRILLETTI ANNA	09/05/2002	16577	

	dei beni	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/05/2002	24586	19709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

BENE N° 4 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1 CON TERRENO AL FOG. 20 MAPP. 38.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA ANNA GRILLETTI	09/05/2002	16577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/05/2002	24586	19709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

BENE N° 5 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1 CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002	nato a Cagliari il	COMPRAVENDITA			

26/11/1962 per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DR.SSA ANNA GRILLETTI	09/05/2002	16577	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/05/2002	24586	19709
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA ANNA GRILLETTI	09/05/2002	16577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/05/2002	24586	19709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA ANNA GRILLETTI	09/05/2002	16577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/05/2002	24586	19709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU- IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA ANNA GRILLETTI	09/05/2002	16577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/05/2002	24586	19709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA ANNA GRILLETTI	09/05/2002	16577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/05/2002	24586	19709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA ANNA GRILLETTI	09/05/2002	16577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/05/2002	24586	19709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del fallimento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA ANNA GRILLETTI	09/05/2002	16577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/05/2002	24586	19709
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1992 al 22/02/2010	Monastir il per la quota pari a 1/1 della p.p.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. PRINCIVALLE	20/03/1992	22022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	07/04/1992	8655	6167
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/02/2010	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1	COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	della p.p. BENE PERSONALE	DR.SSA ANNA GRILLETTI	22/02/2010	19639	10326
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CONSERVATORIA DI CAGLIARI	04/03/2010	7427	4881	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile all'attivo del fallimento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro ┘
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 487.420,55

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro :
Capitale: € 487.420,55

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

BENE N° 3 – FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 487.420,55

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

BENE N° 4 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1 CON TERRENO AL FOG. 20 MAPP. 38.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023,, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro:
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 487.420,55
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 07/10/2020
Reg. gen. 24948 - Reg. part. 3540
Quota: 1/1
Importo: € 12.000,00
A favore di SRL
Contro:
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.906,45

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

BENE N° 5 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1 CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023,, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro
Capitale: € 487.420,55

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 07/10/2020
Reg. gen. 24948 - Reg. part. 3540
Quota: 1/1
Importo: € 12.000,00
A favore di SRL
Contro
Capitale: € 6.906,45



Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO



BENE N° 6 - TERRENO UBIcato IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro
Capitale: € 487.420,55



Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO



BENE N° 7 - TERRENO UBIcato IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro :
Capitale: € 487.420,55

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU- IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro :
Capitale: € 487.420,55

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro :
Capitale: € 487.420,55



Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro :
Capitale: € 487.420,55



Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro
Capitale: € 487.420,55

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64



Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2018
Reg. gen. 4026 - Reg. part. 508
Quota: 1/1
Importo: € 974.841,10
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 487.420,55

Trascrizioni

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a CAGLIARI il 10/02/2022
Reg. gen. 3674 - Reg. part. 2653
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 5

- Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato sito nell'abitato di Monastir nella via Monaco civ. 24 - 24/A, (24/B) edificato su tre livelli costituiti da un piano terra, piano primo e piano secondo.
- Nel contesto del maggior fabbricato, si sviluppa al piano secondo, con accesso da scala comune (privo di ascensore) nella via Monaco civ. 24.
- Così come può vedersi nell'allegata planimetria, elaborata sulla base dei rilievi eseguiti sul posto, risulta composto da ingresso (sul fronte del pianerottolo arrivo scala), soggiorno, cucina, disimpegni, due bagni, tre camere da letto, un lavatoio esterno (nella veranda).
- Completano la consistenza dell'appartamento al piano secondo, un'ampia veranda coperta e tre balconi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3

- Ampio magazzino posto al piano terra, del maggior fabbricato di cui è parte il precedente BENE n° 1.
- Si articola in un unico locale con ingresso da ampio accesso carrabile sul fronte della via Monaco civ. "24/B" (ingresso su lato destro per chi guarda dalla strada).
- E' di forma rettangolare, con dimensioni medie pari a circa mt. 15,00 x mt. 5,30, ed altezza utile interna di mt. 3,50.
- Completa la consistenza di questa unità immobiliare, un'area a cortile retrostante il locale, con ingresso carrabile attraverso un passaggio comune esistente lungo il lato sinistro del fabbricato, nella parte a confine con la proprietà identificata catastalmente come (confine che al sopralluogo è risultato non delimitato e privo di recinzioni).

BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

- I mappali 105 e 103 individuano rispettivamente un ampio capannone e la casa custode, facenti parte di una originaria azienda agricola che raggruppa anche tutti i terreni/fabbricati che

saranno successivamente descritti come BENE 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, e che nel complesso costituiscono unico lotto della superficie pari a ettari 11,50,05.

- Il tutto ubicato in agro di Serdiana, regione "Campu Braxiu", con accesso al Km. 23 della SS 387.
- Capannone e Casa, trovati nella parte più interna del lotto, distanti circa mt. 250 e mt. 190 dalla S.S. 387 dalla quale sono raggiungibili attraverso un lungo rettilineo carrabile interamente pavimentato e delimitato da siepi.

- IL CAPANNONE - FOG. 20 MAPP. 105

- Al termine del rettilineo carrabile interno al lotto, trovasi il Capannone che raggruppa più locali in unico corpo di fabbrica della superficie coperta pari a complessivi mq 1275,00 circa, interamente delimitato da ampi piazzali, pavimentati e destinati alla manovra e sosta dei mezzi (tra i quali diversi autoarticolati presenti al sopralluogo).
- Si distinguono tre ampi locali tutti dotati di ampie aperture carrabili con cancelli scorrevoli, attualmente destinati a deposito di mezzi, merci e prodotti quali ad esempio mangimi e rotoballe di fieno.
- Completa la consistenza del capannone un corpo di fabbrica attualmente destinato ad uffici, composto da sei vani, due servizi igienici, disimpegno e ripostiglio (in parte adattato a vano uso abitativo ma non compatibile con la destinazione d'uso).

NOTA BENE

- Si precisa che in posizione esterna, su lato destro all'ingresso del capannone (vedi foto n. 4 allegata) è presente una vecchia cisterna che secondo le indicazioni rese dal _____, era destinata a riserva idrica.

- LA CASA CUSTODE - FOG. 20 MAPP. 103

- Inserita in un contesto delimitato da alberi che in parte ne nascondono la vista, circondata da un'area destinata a cortile e giardino separato dal resto dei terreni dell'azienda, la casa si sviluppa su tre livelli, piano scantinato, piano terra rialzato e piano primo (mansarda).

- PIANO SCANTINATO

- Composto da tre vani cantina disimpegno, bagno e vano scala per il collegamento diretto al piano terra. Nel vano cantina di più ampia superficie (meglio indicato nella planimetria allegata) è presente un caminetto ed un angolo cottura.

- PIANO TERRA RIALZATO

- Con un piano di calpestio articolato su due livelli, comprende un ampio vano pranzo soggiorno, cucina, disimpegni, tre camere da letto tutte dotate di bagno.
- Completa la consistenza del piano terra, un loggiato.

- PIANO PRIMO - MANSARDA

- Vi si accede attraverso una rampa di scale esterna ma coperta da loggiato.
- Al momento risulta composto da ingresso, tre ampi vani ed una piccola veranda.
- Come può vedersi nella allegata documentazione fotografica, tutto il piano mansarda è privo di rifiniture interne e quindi interamente allo stato "grezzo".

NOTA BENE

- Nel contesto dell'area a cortile circostante la casa è presente una separata copertura delimitata per due lati da parete in muratura, nel quale è presente un barbecue in muratura ed un piano di lavoro.
- Retrostante questa copertura è inoltre presente una tettoia a riparo di un serbatoio di circa lt. 4 mila per la riserva idrica (vedi foto n. 60 allegata).

BENE N° 4 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO AL FOG. 20 MAPP. 38.

- Il mappale 109 sub. 1 attribuito d'Ufficio con pratica pubblicata all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.CA0097606 del 2012), identifica un vecchio LOCALE DEPOSITO nella parte di TERRENO contraddistinta dal mappale 38, in posizione retrostante il capannone distinto col mappale 105, dal quale osserva un distacco di mt. 8,30.
- Si sviluppa al piano terra, realizzato in muratura di blocchi cementizi a vista, della superficie pari a circa mq. 180,00 con copertura in eternit, privo di infissi, in precario stato di conservazione e con evidenti vizi strutturali ([vedi foto in allegato](#)).
- Attualmente viene utilizzato per deposito e riparo di rotoballe di fieno.

- NOTA BENE

- Considerato il suo stato conservativo e vizi strutturali, il LOCALE DEPOSITO non viene considerato ai fini della stima, e quindi valutato al pari dell'area su cui insiste.

BENE N° 5 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

- Il BENE 5) contraddistinto dal mappale 110 *sub. 1*, attribuito d'Ufficio con pratica pubblicata all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.CA0097607 del 2012), identifica alcune tettoie con struttura precaria, destinate al ricovero di animali, che prive anche di regolarità edilizia dovranno essere più convenientemente rimosse ([vedi foto in allegato](#)).

- Non si procede pertanto alla loro descrizione e si stimano in demolizione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100

- I BENI dal n° 6 al n° 11, individuano le singole particelle catastali che unitamente ai mappali 38 e 39, compongono l'ampio lotto di terreni circostante i fabbricati prima descritti.

- Nel complesso si sviluppano per una superficie catastale pari a Ha 11,50,05.

- Esclusa la viabilità interna, i piazzali e l'area a giardino antistante la casa (circa complessivi ettari 1,5) la maggior superficie di queste particelle catastali è destinata a seminativi non irrigui, pianeggianti o in lieve pendenza, delimitati lungo il perimetro esterno da recinzioni in rete metallica.

NOTA BENE

- Si precisa che sul mappale 34 (BENE 6), nel piazzale antistante il Capannone, sono presenti alcune strutture precarie costituite da coperture e vecchi Container, disposti a formare alcuni locali destinati a vano officina meccanica per interventi sui mezzi aziendali.

- Precarietà delle strutture ed assenza di regolarità edilizia, impongono la rimozione di queste strutture, che saranno pertanto stimate in demolizione.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64

- Trattasi di un appezzamento di TERRENO di forma pressoché regolare in lieve pendenza, ubicato nella parte a confine con la zona Industriale-Artigianale del P.I.P. di Monastir in località Is Argiddas.
- Direttamente servito dalla strada vicinale Is Argiddas, dista meno di un chilometro dall'abitato di Monastir e circa mt. 250 dalla S.S. 131 (lato destro per chi proviene da Cagliari).
- Al sopralluogo è risultato un seminativo incolto, senza apparenti soprassuoli, delimitato da recinzioni in rete metallica e siepi.
- Risulta attraversato da cavi aerei di una linea elettrica palificata.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 5

Via Monaco - Vano scala - cortile su più lati - propr.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3

Via Monaco - propr.

BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO AL FOG. 20 MAPP. 38.

BENE N° 5 - LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100

I beni da n. 3 a n. 11 costituiscono unico lotto confinante con: Strada d'accesso verso la strada S.S. 387 - terreni al foglio 18 propr. - propr. - propr.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS
IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64**

Propr. - propr. - propr. - propr.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 -
IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	154,30 mq	1,00	154,30 mq	2,95 m	2°
Balconi e verande	33,80 mq	36,20 mq	0,30	10,86 mq	2,95 m	
Totale superficie convenzionale:				165,16 mq		

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 -
IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	79,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,50 m	T
Cortile circa		30,00 mq	0,10	3,00 mq.		
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		

**BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN
SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105,
103.**

CAPANNONE E CORPO UFFICI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannoni	1080,00 mq	1120,00 mq	1,00	1120,00 mq	3,05/5,80 m	T
Corpo Uffici	134,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	2,65 m	T
Piazzali circostanti il capannone e uffici		8500,00 mq	1,00	8500,00 mq		

CASA CUSTODE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano seminterrato	115,00 mq	138,00 mq	0,60	82,80 mq	2,25/275 m	S/1
Abitazione piano rialzato	136,00 mq	159,00 mq	1,00	159,00 mq	2,85 m	T
Abitazione piano mansarda (Al grezzo)	125,40 mq	148,00 mq	0,40	59,20 mq	1,95/3,05 m	1°
Loggiati/ tettoia e verande	68,50 mq	80,50 mq	0,35	28,17 mq	2,25/3,00 m	T e 1°
Totale superficie convenzionale:				329,00 mq		

BENE N° 4 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO AL FOG. 20 MAPP. 38.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (escluso dalla stima)	0,00mq	0,00 mq			2,70/3,70 m	
TERRENO	4920,00 mq	4920,00 mq	1,00	4920,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				4920,00 mq		

BENE N° 5 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (escluso dalla stima)	0,00 mq	0,00 mq				
TERRENO	4079,00 mq	4079,00 mq	1,00	4079,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4079,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	67182,00 mq	67182,00 mq	1,00	67182,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	67182,00 mq
---	--------------------

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	23659,00 mq	23659,00 mq	1,00	23659,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23659,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	2045,00 mq	2045,00 mq	1,00	2045,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2045,00 mq		

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	2825,00 mq	2825,00 mq	1,00	2825,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2825,00 mq		

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	10285,00 mq	10285,00 mq	1,00	10285,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10285,00 mq		

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	10,00 mq	
---	-----------------	--

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS
IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO agricolo	9790,00 mq	9790,00 mq	1,00	9790,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9790,00 mq		

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN
CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 5**

- Lo stato di conservazione dell'appartamento può dirsi nel complesso mediocre, per vetustà di infissi e impianti, presenza di tracce di infiltrazioni d'acqua nei soffitti di alcuni vani, imputabili a non perfetta tenuta del manto impermeabile del lastrico solare (direttamente soprastante).
- Si riscontra inoltre presenza di degrado nelle parti esterne del fabbricato, con fenomeni di ossidazione del ferro d'armatura dei solai di copertura di balconi, con conseguente distacco delle parti in calcestruzzo.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 -
IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3**

- Il locale si trova allo stato "grezzo", privo di rifiniture, quali intonaci di soffitti e pareti; assenza di pavimentazione che al momento risulta costituita da un semplice irregolare battuto in cls.

**BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN
SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105,
103.**

- Lo stato di conservazione degli immobili, anche in ragione della vetustà degli stessi e della necessità di interventi di manutenzione e ristrutturazione, può in genere dirsi mediocre.

- Nel capannone si evidenziano alcune lesioni su parti della muratura perimetrale; isolate infiltrazioni d'acqua dalla copertura (in particolare nel corpo uffici) nella quale si rendono necessari interventi di manutenzione o sostituzione di lastre.

- Nella casa si riscontrano pareti interne di diversi vani interessate dalla formazione di muffe causate da un fenomeno di condensa attribuibile a murature non adeguatamente coibentate; nella parte lato Nord del fabbricato, si riscontrano inoltre diverse lesioni nelle murature, e cedimenti della pavimentazione esterna lungo il perimetro dell'edificio, imputabili ad assestamenti da sottoporre a più continue e attente verifiche al fine di valutarne l'entità e i possibili futuri interventi di ripristino e consolidamento.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO AL FOG. 20 MAPP. 38.

- Precario stato di conservazione. Si rilevano danni e vizi strutturali.

BENE N° 5 - LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

- Come già precisato, trattasi di locali realizzati con strutture precarie, privi di regolarità edilizia e che devono intendersi in demolizione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34

- Vi insistono vecchi locali realizzati con vecchi container privi di regolarità edilizia e che devono intendersi in demolizione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64

- Al sopralluogo tutti i terreni sono risultati incolti, liberi da ingombri o soprassuoli a vista.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

- Vano scala e lastrico solare copertura del fabbricato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO ubicato IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3

- Lastrico solare copertura del fabbricato e passaggio per accedere all'area cortilizia retrostante il magazzino.

BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.

BENE N° 5 - LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN
CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100

- Dal BENE N° 3 al BENE N° 11, terreni e fabbricati parte di unico corpo aziendale.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS
IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64

- TERRENO agricolo. Non si ha riscontro di parti comuni.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	837	5		A2	7	6,5	156	419,62 €	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	
18	837				ENTE URBANO		00.03.26				

Corrispondenza catastale



Si rileva una parziale difformità nella distribuzione interna dei vani. Necessità pertanto una variazione catastale, peraltro indispensabile anche in ragione delle modifiche da apportare per la regolarizzazione di difformità edilizie (vedi quanto esposto su REGOLARITA' EDILIZIA)



BENE N° 2 - MAGAZZINO ubicato A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	837	3		C2	9	74	89 mq.	198,73 €	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	
18	837				ENTE URBANO		00.03.26				

Corrispondenza catastale

- Nella planimetria catastale agli atti si rileva una non corrispondente situazione allo stato di fatto lungo il confine con la proprietà Cinus (lato destro per chi guarda dalla strada).

BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	105			D1				5557,08 €	S1-T-1	103

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	
20	105				ENTE		00.12.84				

					URBANO					
20	103				ENTE URBANO		00.01.61			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali agli atti non corrispondono alla consistenza attuale del capannone e della casa custode.

Si dovrà procedere all'introduzione di una nuova pratica di accatastamento compreso tipo mappale.

BENE N° 4 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	109	1		C2	8		200,00 mq.	258,23 €	T	

Corrispondenza catastale

- La planimetria catastale "è assente". Dovrà essere quindi predisposta pratica di accatastamento con tipo mappale.

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
20	38				Seminativo	3	00.49.20	11,43 €	6,35 €	

Corrispondenza catastale

- Si rileva una rettifica della linea di confine nella parte Nord, tra il mappale 38 ed il mappale 82 (vedi stralcio di mappa allegato).

BENE N° 5 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	110	1		C2	8		300,00 mq.		T	

Corrispondenza catastale

- La planimetria catastale "è assente".
- Considerato che trattasi di manufatti precari privi di regolarità edilizia, gli stessi dovranno essere più convenientemente rimossi e dovrà essere quindi inoltrata una pratica di "soppressione".

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
20	39				Seminativo	3	00.40.79	9,48 €	5,27 €	

Corrispondenza catastale

- Si rileva una rettifica della linea di confine nella parte Nord, tra il mappale 39 ed il mappale 82 (vedi stralcio di mappa allegato).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34

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
20	34				Seminativo	4	06.71.82	69,39 €	31,23 €	

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50**

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
20	50				Seminativo	3	02.36.59	54,98	30,55	

Corrispondenza catastale

- Si rileva una rettifica della linea di confine nella parte Nord, tra il mappale 50 ed il mappale 82 (vedi stralcio di mappa allegato).

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51**

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
20	51				Seminativo	3	00.20.45	4,75 €	2,64 €	

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52**

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
20	52				Seminativo	3	00.28.25	6,57 €	3,65 €	

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83**

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
20	83				Seminativo	3	01.02.85	23,9 €	13,28 €	

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100

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
20	100				Seminativo	4	00.00.10	0,01 €	0,01 €	

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64

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
18	64				Seminativo	2	00.97.48	42,79 €	12,59 €	
18	64				Pascolo	3	00.00.42	0,11 €	0,03 €	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1987 al 21/07/2007	nato a Monastir il 2 per la quota pari a 1/2 della p.p.; nato a il 7	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 136, Sub. 3 Categoria F1
Dal 21/07/2010 al 09/04/2015	3/06/1958 per la quota di 1/2 della p.p.; il 26/11/1962 per l della p.p.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 837, Sub. 5 Categoria A2, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano 2
Dal 09/04/2015 al 29/07/2022	nato a Cagliari il 26/11/1962 per la quota pari a 1/2; quota pari a 1/2 in regime dei separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 837, Sub. 5 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Superficie catastale 156 Rendita € 419,62

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

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

Dal 03/08/1987 al 21/07/2007	nato a Monastir il per la quota pari a 1/2 della p.p.; nato a Cagliari per la quota pari a 1/2 della p.p.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 136, Sub. 3 Categoria F1
Dal 21/07/2010 al 09/04/2015	nato a Monastir il per la quota di 1/2 della p.p.; nato a Cagl per la quota pari a 1/2 della p.p.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 837, Sub. 3 Categoria C2, Cons. 74 Rendita € 198,73 Piano T
Dal 09/04/2015 al 29/07/2022	nato a Caglairi il 2 per la quota pari a 1/2; nato a 1962 per la quota pari a 1/2 in regime dei separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 837, Sub. 3 Categoria C2 Cl.9, Cons. 74 Superficie catastale 89 Rendita € 198,73 Piano T

BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2000 al 09/05/2002	nato a Dolianova il 12/03/1946	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 105 Categoria D1 Superficie catastale Graffato 103

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 29/07/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in regime di comunione legale dei beni	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 38 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.49.20
Dal 09/12/2011 al 29/07/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 109, Sub. 1 Categoria C2, Cons. 200 Superficie catastale Rendita € 258,23 Piano t

BENE N° 5 - LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 29/07/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 39

	della p.p. in regime di comunione legale dei beni	Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.40.79 Reddito agrario € 5,27
Dal 09/12/2011 al 29/07/2022	nato a Cagliari il 26/11/1962 per la quota pari a 1/1 della p.p. in comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 110, Sub. 1 Categoria C2 Cl.8, Cons. 300 Superficie catastale Rendita € 387,34 Piano t

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 29/07/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in regime di comunione legale dei beni	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 34 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 06.71.82 Reddito agrario € 31,23

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 29/07/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in regime di comunione legale dei beni	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 50 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 02.36.59 Reddito agrario € 30,55

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU-
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 29/07/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in regime di comunione legale dei beni	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 51 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.20.45 Reddito agrario € 2,64

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 29/07/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in regime di comunione legale dei beni	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.28.28 Reddito agrario € 3,65

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 29/07/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in regime di comunione legale dei beni	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 83 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.02.85 Reddito agrario € 13,28

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2002 al 29/07/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. in regime di comunione legale dei beni	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 100 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.10 Reddito agrario € 0,01

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1992 al 22/02/2010	nato a Monastir per la quota pari a 1/1 della p.p.	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 64 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.97.90 Reddito agrario € 42,98
Dal 22/02/2010 al 24/03/2020	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. BENE PERSONALE	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 64 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.97.90 Reddito agrario € 12,64
Dal 24/03/2020 al 01/08/2022	nato a Cagliari il per la quota pari a 1/1 della p.p. BENE PERSONALE	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 64 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.97.48

		Reddito agrario € 12,59
Dal 24/03/2020 al 01/08/2022	nato a Cagliari il 26/11/1962 per la quota pari a 1/1 della p.p. BENE PERSONALE	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 64 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.42 Reddito agrario € 0,03

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

- Secondo il vigente P.U.C, l'immobile in esame, ubicato nel centro abitato alla via Monaco, ricade in zona **B di completamento**.

DENSITA' EDILIZIA

Per le zone B è stabilito un Indice di Fabbricabilità Fondiario (I.F.F.) di 3 mc/mq., salvo i casi in cui un Piano Particolareggiato o un Piano di Recupero non prevedano disposizioni diverse. In ogni caso non si potrà superare l'indice di fabbricabilità massimo di 5.00 mc/mq come indicato nel Decreto Assessoriale n. 2266/U.

INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura massimo non potrà superare lo 0.60 della superficie del lotto.

DISTACCHI

Per quanto riguarda gli edifici che fronteggiano strade, è prevista una distanza minima dal ciglio stradale pari a m.4.00, a meno di tratti di strada con tessuto urbano già definito dove è invece prescritto l'allineamento. L'edificazione rispetto ai confini con altri lotti edificabili è consentita ad una distanza minima di m.4.00 dal confine, inoltre è consentito costruire in aderenza nei seguenti casi:

LIMITI DI ALTEZZA

L'altezza massima è prevista in mt. 9,50, salvo diversa prescrizione stabilita da Piano Attuativo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

Vedi quanto riportato per l'Immobile di cui al punto 1)

BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il TERRENO ricade in zona **"E" agricola, sottozona "E1"** (vedi C.D.U. allegato)

BENE N° 4 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il TERRENO ricade in zona **"E" agricola, sottozona "E1"** (vedi C.D.U. allegato)

BENE N° 5 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il TERRENO ricade in zona **“E” agricola, sottozona “E1”** ([vedi C.D.U. allegato](#))

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34**

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il TERRENO ricade in zona **“E” agricola, sottozona “E1”**; inoltre ricade:

- parzialmente all'interno della fascia di rispetto di mt. 30,00 dalla S.S. n° 387;
- vincolo PAIU (nella percentuale del 10%)
- nella fascia dei 150 dal “Riu Flumini”; ([si veda più nel dettaglio il C.D.U. allegato](#)).

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 50**

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il TERRENO ricade in zona **“E” agricola, sottozona “E1”** ([vedi C.D.U. allegato](#))

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 51**

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il TERRENO ricade in zona **“E” agricola, sottozona “E1”** ([vedi C.D.U. allegato](#))

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 52**

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il TERRENO ricade in zona **“E” agricola, sottozona “E1”** ([vedi C.D.U. allegato](#))

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 83**

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il TERRENO ricade in zona **“E” agricola, sottozona “E1”**; inoltre ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto di mt. 30,00 dalla S.S. n° 387 ([vedi C.D.U. allegato](#))

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU -
IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 100**

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, il TERRENO ricade in zona **“E” agricola, sottozona “E1”** ([vedi C.D.U. allegato](#))

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIC.LE DE IS ARGIDDAS
IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 64**

- Come da certificato di destinazione urbanistica che si produce in allegato, secondo il vigente P.U.C, il TERRENO in Monastir al fog. 18 mappale 64, ricade in zona "Dcia" (Commerciale, Industriale, Artigianale);

- Secondo il nuovo Piano Urbanistico Comunale, definitivamente approvato (e per il quale si è appreso essere stata definita anche la fase di verifica di coerenza) il TERRENO risulta invece inserito nella zona omogenea "E", sottozona "E2" (vedi C.D.U. allegato).

- Ricade inoltre in parte in zona a rischio idrogeologico Hi4 e Hi2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

- Per la costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, a nome di Sig. _____ (originario proprietario e padre del Sig. _____), risultano rilasciati i seguenti titoli a edificare:

1) CONCESSIONE n° 378 del 09.06.1981, per la costruzione di un edificio composto da n° 2 appartamenti e magazzino; come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 19.03.1981 (vedi progetto allegato).

2) Come da richiesta del _____, con Autorizzazione del Sindaco del 14.09.1987 (prot. 5272), la suddetta Concessione veniva quindi poi voltura a nome delle ditte _____ e _____ (vedi allegato);

- REGOLARITA' EDILIZIA

- Sulla base di un confronto tra la situazione di fatto ed il progetto approvato si evidenziano le seguenti difformità:

a) Un aumento della superficie coperta per circa mq. 10,90, ed un conseguente aumento volumetrico pari a mc. 32,76 rispetto ad un volume assentito di mc. 477,06;

b) Una parziale diversa distribuzione degli spazi interni;

- POSSIBILITA' DI SANATORIA

- Per quanto accertabile nella proprietà in esame, considerato che la stessa è parte di un maggior lotto urbanistico nel quale insistono ulteriori unità immobiliari, con situazioni che per quanto apprezzabile dall'esterno andrebbero meglio esaminate al fine di stabilire la presenza o meno di volumetrie ancora disponibili nel lotto; che non è possibile ipotizzare una sanatoria ai sensi della L. 47/85 e successive; lo scrivente ritiene che le volumetrie rilevate in esubero, come meglio indicate nella planimetria dello stato dei luoghi che costituisce allegato alla presente relazione, devono essere rimosse e riproposta la situazione come da progetto approvato.

- Ciò comporta la demolizione del tramezzo che delimita il lavatoio nella veranda interna; l'arretramento dei muri lato strada, nonché di quello all'ingresso dell'appartamento che delimita il disimpegno verso il cortile laterale.

- Oneri Concessori e costo onorari dovuti ad un tecnico per la pratica edilizia e catastale, si possono attendibilmente stimare in circa **€ 3.500,00**

- Costi per gli interventi di demolizione e ripristini vari, si stimano in **€ 22.000,00**

NOTA BENE

- La demolizione delle parti non conformi al progetto approvato e non sanabili, comporta un ricalcolo della superficie commerciale del BENE N° 1, come in appresso riportato:

CONSISTENZA AL NETTO DELLE DEMOLIZIONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,80 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	2,95 m	2°
Balconi e verande	43,00 mq	46,90 mq	0,30	14,07 mq	2,95 m	
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

- In relazione a Concessioni Edilizie si veda quanto riportato in ordine al BENE 1)

- REGOLARITA' EDILIZIA

- Sulla base di un confronto tra la situazione di fatto ed il progetto approvato si evidenziano le seguenti difformità:

a) Il progetto preveda al piano terra un unico e più ampio magazzino. Questo risulta di fatto suddiviso in due distinti locali senza regolare pratica di frazionamento.

- POSSIBILITA' DI SANATORIA

- Per quanto accertabile nella proprietà in esame, la difformità riguardante il frazionamento dell'unico locale previsto in progetto, può essere regolarizzata mediante la predisposizione di una pratica per "mancata SCIA".

- Onorari dovuti ad un tecnico per la pratica edilizia e catastale, si possono attendibilmente stimare in circa **€ 1.800;**

- Oneri concessori € 500,00 + 20,00 + 57,00 = **€ 577,00**

BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

- Per la costruzione di fabbricati ricadenti nei terreni in Serdiana località "Campu Braxiu", formanti unico corpo aziendale, sulla base dell'accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serdiana risultano rilasciati i seguenti titoli a edificare:

1) CONCESSIONE DI EDIFICARE prog. N° 164, prot. 1771/80 del 1° agosto 1981;

- rilasciata a nome del Sig. n. a Dolianova il 12.03.1946;

- per la costruzione di un ovile - fienile e di una casa per guardiano, come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia n° 10 del 01.01.1980;

da edificare su terreni in catasto al fog. 20 mappali 34, 35, 39, 50, 51, 52, della superficie pari a ettari 11,7490.

2) CONCESSIONE EDILIZIA n° 25 del 19 Luglio 1985;

- rilasciata a nome del Sig. _____ n. a Dolianova il 12.03.1946;
- per opere di miglioramento fondiario (locale svezamento rimonta; fienile; sala mungitura; fabbric. uso residenziale-casa colonica);
- da edificare su terreni in catasto al fog. 20 mappali 34, 50, 49, 38, 39, 51, 52, 36.



3) VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n° 25 del 19.07.1985;

- a nome del Sig. _____ n. a Dolianova il 12.03.1946;
- per opere di miglioramento fondiario (locale svezamento rimonta; fienile; sala mungitura; fabbric. uso residenziale-casa colonica) come da progetto approvato Commissione Edilizia n° 1 del 30.10.1985;
- da edificare su terreni in catasto al fog. 20 mappali 34, 50, 49, 38, 39, 51, 52, 36.
- **Si precisa che in relazione a questa variante, nonostante l'approvazione del progetto e parere favorevole dell'Ufficio Sanitario, al tempo non risulta essere stata rilasciata/ritirata la relativa Concessione.**



NOTA BENE

- Oltre alle suddette Concessioni Edilizie, riguardanti l'immobile oggetto di consulenza sito in Serdiana località "Campu Braxiu", risultano inoltrate le seguenti richieste:



4) RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA del 17.11.1998, prot. 7999.

- inoltrata a nome del Sig. _____ n. a Dolianova il 12.03.1946;
- **La richiesta non è stata accolta poiché prevedeva il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato agricolo, in quello ad uso artigianale, non contemplato nella zona E Agricola.**

5) ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA del 06.11.2013, prot. 7816.

- inoltrata a nome del Sig. _____, nato a Cagliari il 26.11.1962;
- relativa a pratica in accertamento di doppia conformità per Casa Colonica con annessi agricoli e Cambio di Destinazione d'uso;



- La pratica non risulta definita ed istruita, in attesa della documentazione integrativa, come da richiesta dell'Ufficio Tecnico prot. 136 del 08.01.2014.

- NOTA BENE

- Gli elaborati di cui alla pratica in accertamento di doppia conformità, (non approvato) devono intendersi comunque rappresentativi dello stato attuale dei luoghi (vedi documentazione in Allegato Tav. 3a, 3c, con inserite alcune modifiche rilevate al sopralluogo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 – LOCALE DEPOSITO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.

- Trattasi di un locale che già nel progetto approvato CONCESSIONE EDILIZIA n° 25 del 19.07.1985, veniva indicato come esistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- REGOLARITA' EDILIZIA

- Tenuto conto che la Variante di cui al precedente punto 3) alla quale non ha fatto seguito (seppure con progetto approvato) il rilascio della relativa Concessione Edilizia, in ragione della iniziale C.E. n° 25/1985, si evidenziano le seguenti difformità:

IL CAPANNONE

- a) Si rileva una diversa sagoma e consistenza del capannone previsto in progetto;
- b) Diversa destinazione d'uso dei vari locali;
- c) Diverso attuale utilizzo del capannone e dei piazzali antistanti, non compatibile con la destinazione agricola prevista in progetto e regolata dalle norme di Piano;
- d) Ulteriore difformità è rappresentata, dalla presenza di piazzali antistanti il capannone che in difformità alle norme che regolano l'utilizzo dei fondi agricoli, risultano pavimentati con asfalto bituminoso; presenza inoltre di una cisterna (riserva idrica) in posizione esterna adiacente l'ingresso al capannone, poggiata su struttura in muratura e travi in ferro/acciaio.

LA CASA CUSTODE

- e) Realizzazione del piano interrato e del piano primo non previsti nell'iniziale progetto.
- f) Maggior consistenza del piano terra e modifiche varie.
- g) I locali tettoia adiacenti la casa, non previsti in progetto, privi di regolare Concessione.

- POSSIBILITA' DI SANATORIA

- Sulla base delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serdiana, le difformità sopra riscontrate sono in genere sanabili in accertamento di conformità e comunque nel rispetto di una ripristinata conduzione agricola del fondo, o comunque di una attività compatibile nella zona "E" Agricola (che non consente la destinazione d'uso Artigianale).

- Non potrà invece essere contemplata la presenza del piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso e della cisterna con relativa struttura d'appoggio. In particolare, la pavimentazione del piazzale dovrà essere ripristinata con un battuto di pietrame drenate.

- Costi di demolizione del pavimento piazzale, e ripristino con pavimentazione di tipo drenante: € 18,00 + x circa mq. 4800 = € **86.400,00**

- Gli oneri concessori e diritti vari si stimano in misura pari a circa € **6.000,00/7.000,00.**

- Onorari dovuti ad un tecnico per la predisposizione dei progetti e della pratica in Accertamento di Conformità, nonché partiche e variazioni catastali anche di rettifica confini (mappali 38, 39, 50 a confine la particella mappale 82) € **9.500,00** oltre accessori.

BENE N° 5 – LOCALE DEPOSITO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

- Trattasi di strutture precarie per le quali non risultano rilasciate Licenze o Concessioni.

- Deve intendersi in demolizione.

- Costi di rimozione e conferimento a discarica, a Corpo € **1.500,00.**

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34

- Sono presenti locali realizzati con vecchi container e strutture precarie, per i quali non risultano rilasciate Licenze o Concessioni.

- Devono quindi intendersi in demolizione.

- Costi di rimozione e conferimento a discarica, a Corpo € **4.500,00**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 – IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 5

- Mostra in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale, con struttura portante pilastri e travi in c.a.; solai in latero-cemento; murature perimetrali in blocchi e mattoni laterizi; copertura a solaio piano, lastrico solare con manto impermeabile a vista; scala in muratura con alzate e pedate realizzate in marmo granito sardo grigio; pareti interne in mattoni laterizi 8x15x30 disposti secondo lo spessore di cm. 8; intonaci in malta cementizia con finitura al civile e tinteggiati con tempera lavabile; pavimenti in gres porcellanato e similare con superficie smaltata, disposti in diagonale; Infissi esterni in alluminio, dotati di cassonetto e avvolgibili in pvc;

porte interne del tipo in legno con pannello cieco o riquadri in vetro tipo all'inglese; rivestimenti di parete nel bagno e nella cucina con piastrelle disposte ad altezza oltre mt. 2,00; bagni completi di vaso, lavabo, bidè, vasca o piatto doccia; impianto elettrico del tipo sottotraccia con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente; impianto idrico in tubi rame dotato di centraline; impianto produzione acqua calda sanitaria mediante caldaia a gas; impianto di climatizzazione con pompe di calore aria-aria di vecchia installazione.

BENE N° 2 – MAGAZZINO UBICATO IN MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24 - IN CATASTO AL FOG. 18 MAPP. 837 SUB. 3

- Struttura portante pilastri e travi in c.a.; solai con pignatte cementizie e travetti in c.a.; murature perimetrali in blocchi di laterizi; infisso serranda avvolgibile all'ingresso dalla strada.
- Sono presenti servitù costituite da impianti di scarico provenienti dai piani soprastanti.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

- CAPANNONE

- Fondazioni in cls armato; struttura portante costituita da pilastri e capriate in acciaio; copertura tetto a falde con doppia lastre onduline **in eternit** e interposta coibentazione; tamponature perimetrali in blocchi cementizi e pannelli in onduline trasparenti (in materiale plastico) nelle aperture illuminati; intonaci in malta cementizia finiti al fratazzo (interno ed esterno) e parzialmente tinteggiati; pavimentazione interna in battuto di cemento; impianto elettrico di tipo industriale; portoni scorrevoli in lamiera nelle aperture carrabili.

Nota Bene: relativamente alla copertura in lastre eternit del capannone, previa adeguata analisi, sarà necessario valutare un intervento di messa in sicurezza mediante incapsulamento delle lastre.

- CORPO UFFICI

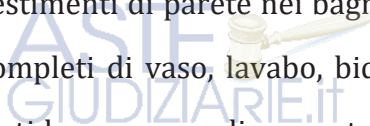
Struttura così come il capannone, ma con rifiniture interne che mostrano: pavimenti in monocottura o similari; intonacati in malta cementizia finiti al fratazzo e tinteggiati;

controsoffitto con pannelli in fibra minerale tra i quali si inseriscono corpi illuminanti costituiti da plafoniere; porte e infissi esterni in alluminio laccato bianco; impianto elettrico su canalette esterne; impianto idrico sotto traccia; bagni completi di vaso, lavabo e doccia o vaso, lavabo e bidè;



- LA CASA

- Mostra in genere caratteristiche costruttive di tipo tradizionale rifiniture di tipo medio risalenti agli anni della costruzione; la struttura portante è realizzata con muratura in c.a. al piano interrato, pilastri in cls armato e blocchi in laterizio nei piani in elevazione; i solai sono in latero cemento; la copertura con più falde inclinate e soprastante tegole tipo portoghesi; suddivisione interne realizzate con le murature portati o tramezzi in mattoni forati di laterizi; intonaci in malta cementizia finiti al civile e tinteggiati; pavimenti al piano interrato del tipo industriale finiti con ossido color porpora; pavimenti al piano terra in piastrelle di gres o monocottura; porte interne in legno con pannelli in tamburato o con riquadri in vetro del tipo all'inglese; infissi esterni porte e finestre in alluminio laccato bianco, in parte dotati di cassonetto e avvolgibili in pvc; rivestimenti di parete nei bagni e angolo cottura realizzati con piastrelle di vario tipo; bagno completi di vaso, lavabo, bidè e piatto doccia; impianto elettrico del tipo sotto traccia con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente; impianto idrico in tubazione rame incassate nelle murature; sono presenti vecchie pompe di calore aria-aria; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico (è presente anche una caldaia a gas di cui non si è verificato il funzionante).



VARIE

- Quanto all'approvvigionamento idrico, nel piazzale antistante il capannone è presente un pozzo artesiano, dotato di pompa sommersa, che secondo indicazioni del avrebbe una profondità pari a circa mt. 160.



- Per la fornitura di energia elettrica è presente un palo Enel con trasformatore per 18 KW.



- Si evidenzia inoltre che nel corso del sopralluogo non è stato possibile prendere visione del sistema fognario e raccolta delle acque nere, che in assenza di un impianto lungo strada pubblica dovrebbe essere garantito da una fossa biologica non perdente e vasca di raccolta.

- AREE LIBERE

- La viabilità interna (dalla strada al capannone) e le aree libere adibite a piazzale, risultano pavimentate con asfalto bituminoso, al quale si alternano spazi pavimentati in battuto di cemento e altri sistemati con massiciata di ghiaino.

- L'area antistante la casa è invece sistemata a giardino con alcune piante ornamentali e altre da frutto (tra i quali diversi olivi).

NOTA BENE

- Si evidenzia come in relazione ai vari impianti presenti nei fabbricati o comunque nel contesto del complesso aziendale, non sono state fornite relative certificazioni.

BENE N° 4 – LOCALE DEPOSITO UBICATO IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 109 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 38.

- Mostra una muratura in blocchi cementizi a vista, priva di intonaci interni ed esterni; copertura con lastre in eternit (in parte mancanti) poggianti su capriate in ferro; pavimento in battuto di cemento; assenza di infissi.

BENE N° 5 – LOCALE DEPOSITO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 110 SUB. 1, CON TERRENO FG. 20 MAPP. 39.

- Trattasi di locali realizzati con strutture precarie; travi in legno tipo “uso trieste”; copertura con pannelli in lamiera e materiali di recupero.

- Il tutto da demolire.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU – IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 34

- Strutture precarie e vecchi container .

- Il tutto da demolire.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

L'immobile appartiene a:

(Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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



- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)



- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MONASTIR (SU) - MONASTIR

L'immobile appartiene a:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE PERSONALE

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

- L'appartamento è in uso ai _____, giusto provvedimento del Giudice Delegato del 03.01.2023.

Il bene sarà venduto libero da persone e cose.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONASTIR (SU) - VIA MONACO, 24

- Nella disponibilità del proprietario

Il bene sarà venduto libero da persone e cose.

BENE N° 3 - FABBRICATI AGRICOLI CAPANNONE E CASA CUSTODE UBICATI IN SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU - IN CATASTO AL FOG. 20 MAPP. 105, 103.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A SERDIANA (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU

- Tutti gli immobili dal BENE 3) al BENE 11) sono nella disponibilità per la custodia a titolo gratuito, dei

I beni saranno venduti liberi da persone e cose.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MONASTIR (SU) - MONASTIR

- Il TERRENO è nella disponibilità del proprietario . Non risultano contratti che giustificano l'uso da parte di terze persone.

Il bene sarà venduto libero da persone e cose.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Rilevate caratteristiche e consistenza dei diversi immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno e corretto procedere alla formazione di n° 3 LOTTI, costituiti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

un primo LOTTO dall'appartamento al piano secondo e magazzino con cortile retrostante, in Monastir via Monaco n 24;

un secondo LOTTO dal complesso aziendale costituito dai terreni agricoli e fabbricati in Serdiana località "Campu Braxiu";

ed in fine **un terzo LOTTO** dal TERRENO (oggi da considerarsi agricolo) in Monastir strada vicinale Is Argiddas.

- Ai fini della stima, ovvero del calcolo del più probabile valore commerciale attuale, lo scrivente ha svolto una indagine di mercato assumendo utili informazioni presso tecnici del settore che abitualmente operano in Monastir e Serdiana, prendendo in esame anche le attuali offerte oggi sul mercato di immobili paragonabili a quelli in esame.

- Per quanto concerne gli appartamenti in Monastir, non di recente costruzione, in buono stato di conservazione, si è appreso di un prezzo medio compreso fra €/mq. 700,00 ed €/mq. 1.100,00 (nella differenza incide lo stato d'uso, l'ubicazione, e la consistenza delle unità immobiliare).

- Relativamente ai terreni agricoli, prossimi alla zona edificata di Monastir, si è invece appreso di un prezzo mediamente compreso fra €/Ha 20.000/30.000 (€/mq. 2,00/3,00).

- Quanto al complesso aziendale in Serdiana, a destinazione d'uso agricola, fatta eccezione per i terreni seminativi nella zona, il cui prezzo è mediamente di € 10.000 a ettaro (€/mq. 1,00), non si è invece appreso di esempi di compravendita riguardanti interi corpi aziendali effettuate negli ultimi anni (alcune compravendite hanno riguardato la vendita di quote ereditarie e quindi non attendibili ai fini di una stima a valore di mercato).

- Quanto ai diversi fabbricati (capannoni, tettoie e la casa), sarà ad essi pertanto attribuito un valore unitario a costo di costruzione deprezzato per vetustà e stato di conservazione, tenuto anche conto della necessità di interventi di incapsulamento per messa in sicurezza della copertura del capannone.

- La stima dei LOTTI 1 e 2, sarà definita al netto dei costi per la regolarizzazione edilizia dei fabbricati.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monastir (SU) - Via Monaco, 24
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 837, Sub. 5, Categoria A2

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

- **Bene N° 2** – Magazzino a Monastir (SU) - Via Monaco, 24
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 837, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monastir (SU) - Via Monaco, 24	155,00 mq	800,00 €/mq	€ 124.000,00	100%	€ 124.000,00
Bene N° 2 – Magazzino Monastir (SU) - Via Monaco, 24	95,00 mq	400,00 €/mq	€ 38.000,00	100%	€ 38.000,00
Valore di stima:					€ 162.000,00

Valore di stima: € 162.000,00

Deprezzamenti

Descrizione	Costo attendibile
Onorari e oneri per costo regolarizzazione opere abusive	€ 6.000,00 in c.t.
Interventi di demolizione e ripristino opere difformi dal progetto	€ 22.000,00 in c.t.
Sommano	€ 28.000,00

Valore finale di stima: € 162.000,00 - € 28.000,00 = **€ 134.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** – Fabbricati agricoli – capannone e casa custode ubicati a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 105, Categoria D1, Graffato 103 edificato su TERRENO in catasto al Fg. 20, Part. 105, Qualità ENTE URBANO di are 12.84 - Fg. 20, Part. 103, Qualità ENTE URBANO di are 1.61
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 109, Sub. 1, Categoria C2 - al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 38, Qualità Seminativo (procedura di accatastamento da ultimare)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 110, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 39, Qualità Seminativo (Fabbricato in demolizione)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 34, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 50, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 51, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9** - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 52, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 52, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 11** - TERRENO ubicato a Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 100, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU					
Capannone fg 20 mapp. 105	1120,00 mq	200,00 €/mq	€ 224.000,00	100%	€ 224.000,00
Corpo Uffici	155,00 mq.	300,00 €/mq.	€ 46.500,00	100%	€ 46.500,00
Piazzali antistanti	8500,00 mq.	5,00 €/mq.	€ 42.500,00	100%	€ 42.500,00
Casa custode fg 20 mapp. 103	329,00 mq.	500,00 €/mq.	€ 164.500,00	100%	€ 164.500,00
Bene N° 4 - Deposito Serdiana (SU) - REGIONE CAMPUS BRAXIU fg. 20 mapp. 109 sub. 1					

LOCALE DEPOSITO	180,00 mq.	NON SI STIMA			
TERRENO seminativo fg 20 mapp. 38	4420,00	1,00 €/mq	€4.420,00	100%	€4.420,00
Bene N° 5 - Deposito Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU					
LOCALE DEPOSITO in demolizione	0,00 mq				
TERRENO seminativo fg 20 mapp. 39	4079 mq.	€ 1,00 €/mq	€ 4.079,00	100%	€ 4.079,00
Bene N° 6 - TERRENO Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU					
TERRENO seminativo fg. 20 mapp. 34	67182,00 mq	€ 1,00 €/mq	€ 67.182,00	100%	€ 67.182,00
Bene N° 7 - TERRENO Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU					
TERRENO seminativo fg 20 mapp. 50	23659,00 mq	1,00 €/mq	€ 23.659,00	100%	€ 23.659,00
Bene N° 8 - TERRENO Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU					
TERRENO seminativo fg 20 mapp. 51	2045,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.045,00	100%	€ 2.045,00
Bene N° 9 - TERRENO Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU					
TERRENO seminativo fg. 20 mapp. 52	2825,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.825,00	100%	€ 2.825,00
Bene N° 10 - TERRENO Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU					
TERRENO seminativo fg. 20 mapp. 83	10285,00 mq	1,00 €/mq	€ 10.285,00	100%	€ 10.285,00
Bene N° 11 - TERRENO Serdiana (SU) - REGIONE CAMPU BRAXIU					
TERRENO seminativo fg 20 mapp. 100	10,00 mq	1,00 €/mq	€ 10,00	100%	€ 10,00
Valore di stima:					€ 592.005,00

Valore di stima: € 592.005,00

Deprezamenti

Descrizione	Costo attendibile
Onorari e oneri per costo regolarizzazione opere abusive	€ 16.500,00 in c.t.
Interventi di demolizione e ripristino opere difformi dal progetto	€ 92.400,00 in c.t.
Somma	€ 108.900,00



Valore finale di stima: € 592.005,00 - € 108.900,00 = € **483.000,00** in cifra tonda

LOTTO 3

- Bene N° 12 - TERRENO** ubicato a Monastir (SU) - MONASTIR
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 64, Qualità Seminativo-Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - TERRENO Monastir (SU) - MONASTIR	9790,00 mq	2,50 €/mq	€ 9790,00	100%	€ 24.475,00
				Valore di stima:	€ 24.475,00

Valore finale di stima: € **24.500,00** in cifra tonda

- Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 23/10/2023

Il C.T.U.
Geom. Meloni Pierluigi

