

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Foddis Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 393/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>6</b>
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto.....	8
Titolarità.....	9
Stato di occupazione.....	9
Lotto 2.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Descrizione.....	10
<b>Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>10</b>
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Composizione lotto.....	13
Titolarità.....	13
Stato di occupazione.....	13
Lotto 3.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>14</b>
Formalità pregiudizievoli.....	15



<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>15</b>
Descrizione.....	16
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>16</b>
Confini .....	17
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>17</b>
Consistenza .....	17
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>17</b>
Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>17</b>
Cronistoria Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>18</b>
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>19</b>
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>20</b>
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>20</b>
Composizione lotto.....	20
Titolarità.....	21
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>21</b>
Stato di occupazione .....	21
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA.....</b>	<b>21</b>
Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1.....</b>	<b>21</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>23</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>24</b>
Riepilogo bando d'asta.....	27



<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
<b>Lotto 3</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 393/2017 del R.G.E. ....	29
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 99.265,18</b> .....	29
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.945,00</b> .....	29
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 108.949,23</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	31
<b>Bene N° 1 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA</b> .....	31
<b>Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA</b> .....	31
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA</b> .....	31
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA</b> .....	31



## INCARICO

All'udienza del 22/11/2020, il sottoscritto Ing. Foddis Barbara, con studio in Piazza Galilei, 15 - 09128 - Cagliari (CA), email barbara.foddis@libero.it, PEC barbara.foddis@pec.libero.it, Tel. 339 8325364, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA

## LOTTO 1

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1990 al 18/03/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maurizio Anni	30/11/1990	45468	16623
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria Cagliari	17/12/1990	9678	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Cagliari il 28/09/2006  
Reg. gen. 40061 - Reg. part. 6857  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: Ricetto Enrico  
Data: 26/09/2006  
N° repertorio: 29877

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 10/01/2013  
Reg. gen. 904 - Reg. part. 786  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 20/10/2017  
Reg. gen. 29902 - Reg. part. 22118  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

---

F. 19 Mapp 35:trattasi di terreno agricolo in località Montiana della superficie di circa 34 ettari, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento.

I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15 marzo 2021 con la collaborazione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **CONFINI**

---

Nell'ambito del foglio catastale n. 19 il terreno in argomento mappale 35 confina con i mappali 19, 24, 22 e con la strada poderale a sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	343490,00 mq	343490,00 mq	1,00	343490,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>343490,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>343490,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	35				Pascolo cespugliato	3	343490	53,22	35,48	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 30/11/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 21 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 344430 Reddito agrario € 35,58
Dal 30/11/1990 al 21/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 21 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 344430 Reddito agrario € 35,58
Dal 21/06/2006 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 35 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 343490 Reddito agrario € 35,48
Dal 18/12/2014 al 18/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 35 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 343490 Reddito agrario € 35,48

Il terreno era censito originariamente al Foglio 216 mappale 21 in Comune di Fluminimaggiore.

Nel 2006, a seguito dell'accatastamento del fabbricato rurale dal mappale 21 sono originati i mappali 35 (terreno) e 36 (fabbricato rurale).

A seguito della variazione territoriale del 15/01/1960 in atti dal 18/12/2014 LEGGE REGIONALE N. 2 i predetti mappali dal comune di Fluminimaggiore Foglio 216 sono stati trasferiti al comune di Buggerru Foglio 19.

## NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di stima ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Buggerru (PUC), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 10/09/2001 in zona omogenea E (Agricola), sottozona E5(2b) per le quali le Norme tecniche di attuazione del PUC prevedono:

In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro - ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali:

- Silvicoltura
- apicoltura
- allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento
- osservatori naturalistici
- percorsi a piedi ed a cavallo
- sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno in argomento non vi sono edificazioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altitudine: compresa tra 469 m s.l.m. e 330 m s.l.m.

Configurazione: Irregolare

Giacitura: Acclive

Esposizione prevalente: Ovest

Natura agro-geologica dei terreni: calcare grigio scuro con presenza di macchia mediterranea bassa

Sistemazione del terreno: naturale

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA

## TITOLARITÀ

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

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

Lo stato civile di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è celibe.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile si presenta libero.

## LOTTO 2

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1990 al 18/03/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maurizio Anni	30/11/1990	45468	16623
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria Cagliari	17/12/1990	9678	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Cagliari il 28/09/2006  
Reg. gen. 40061 - Reg. part. 6857  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: Ricetto Enrico  
Data: 26/09/2006  
N° repertorio: 29877
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Cagliari il 05/09/2008  
Reg. gen. 30690 - Reg. part. 5645  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Corda Lamberto  
Data: 01/09/2008  
N° repertorio: 21209

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 10/01/2013  
Reg. gen. 904 - Reg. part. 786  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 20/10/2017  
Reg. gen. 29902 - Reg. part. 22118  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITÀ MONTIANA**

---

F. 19 Mapp 36:trattasi di fabbricato agricolo di circa 150 mq di superficie coperta e relativo terreno di pertinenza di circa 775 mq, in località Montiana, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non



buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione del bene in argomento.

Il terreno di pertinenza è ricoperto da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15 marzo 2021 con la collaborazione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Nell'ambito del foglio catastale n. 19 il bene in argomento mappale 36 confina con il mappale 35 e con la strada poderale a sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	35,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	775,00 mq	775,00 mq	0,18	139,50 mq	0,00 m	
Locale di deposito	86,00 mq	100,00 mq	0,20	18,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>209,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>209,50 mq</b>		

Il fabbricato si compone di una parte originaria composta da due camere e una parte più recente composta da un unico ambiente destinato a ovile-locale di deposito.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	36			D10				352		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 30/11/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 21 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 344430

		Reddito agrario € 35,58
Dal 30/11/1990 al 21/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 21 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 344430 Reddito agrario € 35,58
Dal 21/06/2006 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 216, Part. 36 Categoria EU Superficie catastale ,, Rendita € 1,00
Dal 18/12/2014 al 18/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 36 Categoria D10 Superficie catastale ,, Rendita € 352,00

Il bene era censito originariamente al Foglio 216 mappale 21 in Comune di Fluminimaggiore.

Nel 2006, a seguito dell'accatastamento del fabbricato rurale dal mappale 21 sono originati i mappali 35 (terreno) e 36 (fabbricato rurale).

A seguito della variazione territoriale del 15/01/1960 in atti dal 18/12/2014 LEGGE REGIONALE N. 2 i predetti mappali dal comune di Fluminimaggiore Foglio 216 sono stati trasferiti al comune di Buggerru Foglio 19.

### NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di stima ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Buggerru (PUC), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 10/09/2001 in zona omogenea E (Agricola), sottozona E5(2b) per le quali le Norme tecniche di attuazione del PUC prevedono:

In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro - ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali:

- Silvicoltura
- apicoltura
- allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento
- osservatori naturalistici
- percorsi a piedi ed a cavallo
- sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato agricolo in oggetto risulta edificato nelle ortofoto (reperibili da Sardegna Geoportale e riportate nel file Foto.pdf) sin dal 1968.



Il fabbricato è privo di impianti di qualunque tipo (elettrico, idrico, ecc).

#### **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.



#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato si compone di una parte originaria in pietrame con muri spessi circa cm 50 e copertura a falde in tegole, composta da due camere con pavimento in cemento e una parte più recente con muratura in blocchetti di calcestruzzo dello spessore di cm 25 e copertura in eternit, composta da un unico ambiente destinato a ovile.

Sorge sul confine con la strada di penetrazione, ubicato a sud all'interno dell'area di pertinenza di circa 775 mq.

Sistemazione del terreno: naturale

#### **COMPOSIZIONE LOTTO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA



#### **TITOLARITÀ**

---

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

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

Lo stato civile di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è celibe.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile si presenta libero e in stato di abbandono.



#### **LOTTO 3**

---



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1990 al 18/03/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maurizio Anni	30/11/1990	45468	16623
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria Cagliari	17/12/1990	9678	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1990 al 18/03/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maurizio Anni	30/11/1990	45468	16623
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria Cagliari	17/12/1990	9678	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITÀ MONTIANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Cagliari il 05/09/2008  
Reg. gen. 30690 - Reg. part. 5645  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: CORDA LAMBERTO  
Data: 01/09/2008  
N° repertorio: 21209

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 10/01/2013  
Reg. gen. 904 - Reg. part. 786  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 20/10/2017  
Reg. gen. 29902 - Reg. part. 22118  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITÀ MONTIANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Cagliari il 05/09/2008  
Reg. gen. 30690 - Reg. part. 5645



Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: CORDA LAMBERTO  
Data: 01/09/2008  
N° repertorio: 21209



### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 10/01/2013  
Reg. gen. 904 - Reg. part. 786  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 20/10/2017  
Reg. gen. 29902 - Reg. part. 22118  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

F. 19 Mapp 37: trattasi di terreno agricolo in località Montiana della superficie di circa 37 ettari, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento.

I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15 marzo 2021 con la collaborazione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

F. 19 Mapp 38: trattasi di rudere in località Montiana completamente privo di murature, solai e copertura, con un'area di pertinenza pari a circa mq 79,00. Raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento.

I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15 marzo 2021 con la collaborazione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## CONFINI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

Nell'ambito del foglio catastale n. 19 il terreno in argomento mappale 37 confina a nord con la strada poderale

### BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

Nell'ambito del foglio catastale n. 19 il terreno in argomento mappale 38 confina col mappale 37 e con la strada poderale

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	377000,00 mq	377000,00 mq	1,00	377000,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>377000,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>377000,00 mq</b>		

### BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità collabente	79,00 mq	79,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

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
19	37				Pascolo cespugliato	3	377000	58,41	38,94	

### BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

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
19	37				Pascolo cespugliato	3	377000	58,41	38,94	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 30/11/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 27 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 377790 Reddito agrario € 39,02
Dal 30/11/1990 al 21/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 27 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 377790 Reddito agrario € 39,02
Dal 21/06/2006 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 37 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 377000 Reddito agrario € 38,94
Dal 18/12/2014 al 18/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 37 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 377000 Reddito agrario € 38,94

Il terreno era censito originariamente al Foglio 216 mappale 27 in Comune di Fluminimaggiore.

Nel 2006, a seguito dell'accatastamento del fabbricato rurale dal mappale 27 sono originati i mappali 37 (terreno) e 38 (unità collabente).

A seguito della variazione territoriale del 15/01/1960 in atti dal 18/12/2014 LEGGE REGIONALE N. 2 i predetti mappali dal comune di Fluminimaggiore Foglio 216 sono stati trasferiti al comune di Buggerru Foglio 19.

### BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 30/11/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 27 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 377790

		Reddito agrario € 39,02
Dal 30/11/1990 al 21/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 216, Part. 27 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 377790 Reddito agrario € 39,02
Dal 21/06/2006 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 216, Part. 38 Categoria EU Superficie catastale ,79, Rendita € 1,00
Dal 18/12/2014 al 19/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 19, Part. 38 Categoria F2 Superficie catastale ,79, Rendita € 1,00

Il bene era censito originariamente al Foglio 216 mappale 27 in Comune di Fluminimaggiore.

Nel 2006, a seguito dell'accatastamento del fabbricato rurale dal mappale 27 sono originati i mappali 37 (terreno) e 38 (unità collabente).

A seguito della variazione territoriale del 15/01/1960 in atti dal 18/12/2014 LEGGE REGIONALE N. 2 i predetti mappali dal comune di Fluminimaggiore Foglio 216 sono stati trasferiti al comune di Buggerru Foglio 19.

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

I beni oggetto di stima ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Buggerru (PUC), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 10/09/2001 in zona omogenea E (Agricola), sottozona E5(2b) per le quali le Norme tecniche di attuazione del PUC prevedono:

In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro - ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali:

- Silvicoltura
- apicoltura
- allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento
- osservatori naturalistici
- percorsi a piedi ed a cavallo
- sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.

### BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

I beni oggetto di stima ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Buggerru (PUC), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 10/09/2001 in zona omogenea E (Agricola), sottozona E5(2b) per le quali le Norme tecniche di attuazione del PUC prevedono:

In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro - ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali:

- Silvicoltura
- apicoltura
- allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento
- osservatori naturalistici
- percorsi a piedi ed a cavallo
- sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

---

Sul terreno in argomento non vi sono edificazioni.

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il rudere in argomento compare nelle ortofoto del 1968 (vedasi allegato Foto.pdf)



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

---

Altitudine: compresa tra 469 m s.l.m. e 330 m s.l.m.

Configurazione: Irregolare

Giacitura: Acclive

Esposizione prevalente: Ovest

Natura agro-geologica dei terreni: calcare grigio scuro con presenza di macchia mediterranea bassa

Sistemazione del terreno: naturale



### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

---

Trattasi di rudere senza copertura e con i muri in pietrame a malapena visibili tra l'erba.



## COMPOSIZIONE LOTTO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

---

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

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

Lo stato civile di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è celibe.

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

---

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

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

Lo stato civile di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è celibe.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile si presenta libero.

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile si presenta libero.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA  
F. 19 Mapp 35:trattasi di terreno agricolo in località Montiana della superficie di circa 34 ettari, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento. I



terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 35, Qualità Pascolo cespugliato  
Valore di stima del bene: € 99.265,18

L'unità immobiliare in oggetto si presta ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con buona approssimazione i corrispettivi unitari tipici della zona, relativi ai terreni agricoli, da indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra Vmin €/ha 5.000,00 (terreni acclivi) e Vmax €/ha 20.000,00 (terreni pianeggianti). Inoltre è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame è possibile definire un range di valori minimo-massimo sulla base della pubblicazione "Listino dei valori agricoli provinciali (CA - VS - SU) Listino anno 2017 Rilevazioni anno 2016" a cura di EXEO edizioni, che individua per i terreni a pascolo il Valore minimo di €/ha 2.500,00 e il Valore massimo di €/ha 4.400,00 per un valore medio di €/ha 3.450,00. Il valore finale del terreno dovrà inoltre tener conto di alcuni coefficienti quali la Fertilità (coefficiente C1 = 0,95 buona), la giacitura coefficiente C2 = 0,90 acclive) e l'Accesso (coefficiente C3 = 0,80 insufficiente). In relazione alle indagini di mercato effettuate (Vmin €/ha 5.000,00) e al Listino EXEO (Valore medio €/ha 3.450,00), considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento alla distanza di 6,7 km dal centro urbano del Comune di Buggerru attraverso una strada di penetrazione di difficile percorribilità, l'acclività del terreno, si ritiene attribuire il valore medio riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente il valore di €/ha 4.225,00. Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha: V terreno stimato = Valore €/ha x C1 x C2 x C3 = €/ha 4.225,00 x 37,349 ha x 0,95 x 0,90 x 0,80 = €1.107.937,80 Arrotondamento € 108.000,00 (centoottomila/00). L'unità immobiliare in oggetto si presta ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con buona approssimazione i corrispettivi unitari tipici della zona, relativi ai terreni agricoli, da indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra Vmin €/ha 5.000,00 (terreni acclivi) e Vmax €/ha 20.000,00 (terreni pianeggianti). Inoltre è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame è possibile definire un range di valori minimo-massimo sulla base della pubblicazione "Listino dei valori agricoli provinciali (CA - VS - SU) Listino anno 2017 Rilevazioni anno 2016" a cura di EXEO edizioni, che individua per i terreni a pascolo il Valore minimo di €/ha 2.500,00 e il Valore massimo di €/ha 4.400,00 per un valore medio di €/ha 3.450,00. Il valore finale del terreno dovrà inoltre tener conto di alcuni coefficienti quali la Fertilità (coefficiente C1 = 0,95 buona), la giacitura coefficiente C2 = 0,90 acclive) e l'Accesso (coefficiente C3 = 0,80 insufficiente). In relazione alle indagini di mercato effettuate (Vmin €/ha 5.000,00) e al Listino EXEO (Valore medio €/ha 3.450,00), considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento alla distanza di 6,7 km dal centro urbano del Comune di Buggerru attraverso una strada di penetrazione di difficile percorribilità, l'acclività del terreno, si ritiene attribuire il valore medio riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente il valore di €/ha 4.225,00. Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha: V terreno stimato = Valore €/ha x C1 x C2 x C3 = €/ha 4.225,00 x 34,35ha x 0,95 x 0,90 x 0,80 = €99.265,18

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 1</b> - Terreno Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA	343490,00 mq	0,29 €/mq	€ 99.265,18	100,00	€ 99.265,18
Valore di stima:					€ 99.265,18

Valore di stima: € 99.265,18

**Valore finale di stima: € 99.265,18**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA  
F. 19 Mapp 36:trattasi di fabbricato agricolo di circa 150 mq di superficie coperta e relativo terreno di pertinenza di circa 775 mq, in località Montiana, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione del bene in argomento. Il terreno di pertinenza è ricoperto da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 36, Categoria D10  
Valore di stima del bene: € 64.945,00  
L'unità immobiliare in oggetto si presta ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con una certa approssimazione i corrispettivi unitari tipici della zona, relativi ai fabbricati residenziali/produttivi. Tali corrispettivi sono stati ricavati direttamente dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ministero dell'Economia e delle Finanze, oltre che di tecnici specifici del settore immobiliare, considerando le valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della stima. La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi: - superficie complessiva dell'immobile (residenziale e non) - stato d'uso - rifiniture oltre che di elementi di giudizio quali: - l'ubicazione - l'unicità, da intendersi come non ripetibilità nell'ambito territoriale nel quale è inserito. L'insieme di tali fattori concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene di stima. Si considera quale parametro tecnico economico unitario di riferimento il prezzo di mq uno di superficie convenzionale commerciale; detto prezzo - per l'unità immobiliare oggetto di stima nella zona specifica di Decimoputzu, per "Abitazioni di tipo economico" con stato conservativo "normale" oscilla tra € 310/mq e € 415/mq. La scelta del valore dipende dalle condizioni dell'immobile dal punto di vista della posizione, dell'età, dello stato di manutenzione e conservazione e delle caratteristiche intrinseche costruttive e di rifinitura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA	209,50 mq	310,00 €/mq	€ 64.945,00	100,00	€ 64.945,00

Valore di stima: € 64.945,00

Valore di stima: € 64.945,00



### Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Stato d'uso e di manutenzione: rifacimento finiture interne ed esterne, infissi, impianti, restauro copertura.	€	35.000
Stato d'uso e di manutenzione: smaltimento copertura in amianto e rifacimento copertura	€	9.000

**Valore finale di stima: € 20.945,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA  
 F. 19 Mapp 37: trattasi di terreno agricolo in località Montiana della superficie di circa 37 ettari, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento. I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 37, Qualità Pascolo cespugliato  
 Valore di stima del bene: € 108.949,23  
 L'unità immobiliare in oggetto si presta ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con buona approssimazione i corrispettivi unitari tipici della zona, relativi ai terreni agricoli, da indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra Vmin €/ha 5.000,00 (terreni acclivi) e Vmax €/ha 20.000,00 (terreni pianeggianti). Inoltre è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame è possibile definire un range di valori minimo-massimo sulla base della pubblicazione "Listino dei valori agricoli provinciali (CA - VS - SU) Listino anno 2017 Rilevazioni anno 2016" a cura di EXEO edizioni, che individua per i terreni a pascolo il Valore minimo di €/ha 2.500,00 e il Valore massimo di €/ha 4.400,00 per un valore medio di €/ha 3.450,00. Il valore finale del terreno dovrà inoltre tener conto di alcuni coefficienti quali la Fertilità (coefficiente C1 = 0,95 buona), la giacitura coefficiente C2 = 0,90 acclive) e l'Accesso (coefficiente C3 = 0,80 insufficiente). In relazione alle indagini di mercato effettuate (Vmin €/ha 5.000,00) e al Listino EXEO (Valore medio €/ha 3.450,00), considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame



con particolare riferimento alla distanza di 6,7 km dal centro urbano del Comune di Buggerru attraverso una strada di penetrazione di difficile percorribilità, l'acclività del terreno, si ritiene attribuire il valore medio riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente il valore di €/ha 4.225,00. Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha: V terreno stimato = Valore €/ha x C1 x C2 x C3 = €/ha 4.225,00 x 37,349 ha x 0,95 x 0,90 x 0,80 = € 107.937,80 Arrotondamento € 108.000,00 (centoottomila/00). L'unità immobiliare in oggetto si presta ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con buona approssimazione i corrispettivi unitari tipici della zona, relativi ai terreni agricoli, da indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra Vmin €/ha 5.000,00 (terreni acclivi) e Vmax €/ha 20.000,00 (terreni pianeggianti). Inoltre è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame è possibile definire un range di valori minimo-massimo sulla base della pubblicazione "Listino dei valori agricoli provinciali (CA - VS - SU) Listino anno 2017 Rilevazioni anno 2016" a cura di EXEO edizioni, che individua per i terreni a pascolo il Valore minimo di €/ha 2.500,00 e il Valore massimo di €/ha 4.400,00 per un valore medio di €/ha 3.450,00. Il valore finale del terreno dovrà inoltre tener conto di alcuni coefficienti quali la Fertilità (coefficiente C1 = 0,95 buona), la giacitura coefficiente C2 = 0,90 acclive) e l'Accesso (coefficiente C3 = 0,80 insufficiente). In relazione alle indagini di mercato effettuate (Vmin €/ha 5.000,00) e al Listino EXEO (Valore medio €/ha 3.450,00), considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento alla distanza di 6,7 km dal centro urbano del Comune di Buggerru attraverso una strada di penetrazione di difficile percorribilità, l'acclività del terreno, si ritiene attribuire il valore medio riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente il valore di €/ha 4.225,00. Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha: V terreno stimato = Valore €/ha x C1 x C2 x C3 = €/ha 4.225,00 x 34,35 ha x 0,95 x 0,90 x 0,80 = € 99.265,18

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA  
F. 19 Mapp 38: trattasi di rudere in località Montiana completamente privo di murature, solai e copertura, con un'area di pertinenza pari a circa mq 79,00. Raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento. I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 37, Qualità Pascolo cespugliato Trattandosi di rudere in stato avanzato di degrado la valutazione è nulla

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA	377000,00 mq	0,29 €/mq	€ 108.949,23	100,00	€ 108.949,23
Bene N° 4 - Unità collabente Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00

Valore di stima:	€ 108.949,23
------------------	--------------

Valore di stima: € 108.949,23

**Valore finale di stima: € 108.949,23**



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

Cagliari, li 25/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Foddis Barbara



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA  
F. 19 Mapp 35:trattasi di terreno agricolo in località Montiana della superficie di circa 34 ettari, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento. I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 35, Qualità Pascolo cespugliato  
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di stima ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Buggerru (PUC), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 10/09/2001 in zona omogenea E (Agricola), sottozona E5(2b) per le quali le Norme tecniche di attuazione del PUC prevedono: In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro - ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali: •Silvicoltura •apicoltura •allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento •osservatori naturalistici •percorsi a piedi ed a cavallo •sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.

**Prezzo base d'asta: € 99.265,18**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA  
F. 19 Mapp 36:trattasi di fabbricato agricolo di circa 150 mq di superficie coperta e relativo terreno di pertinenza di circa 775 mq, in località Montiana, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione del bene in argomento. Il terreno di pertinenza è ricoperto da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 36, Categoria D10  
Destinazione urbanistica: I beni oggetto di stima ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Buggerru (PUC), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 10/09/2001 in zona omogenea E (Agricola), sottozona E5(2b) per le quali le Norme tecniche di attuazione del PUC prevedono: In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro - ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali: •Silvicoltura •apicoltura •allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento •osservatori naturalistici •percorsi a piedi ed a cavallo •sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.

**Prezzo base d'asta: € 20.945,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA  
 F. 19 Mapp 37: trattasi di terreno agricolo in località Montiana della superficie di circa 37 ettari, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento. I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 37, Qualità Pascolo cespugliato  
 Destinazione urbanistica: I beni oggetto di stima ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Buggerru (PUC), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 10/09/2001 in zona omogenea E (Agricola), sottozona E5(2b) per le quali le Norme tecniche di attuazione del PUC prevedono: In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro - ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali:
 
  - Silvicoltura
  - apicoltura
  - allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento
  - osservatori naturalistici
  - percorsi a piedi ed a cavallo
  - sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.
- Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA  
 F. 19 Mapp 38: trattasi di rudere in località Montiana completamente privo di murature, solai e copertura, con un'area di pertinenza pari a circa mq 79,00. Raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento. I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 37, Qualità Pascolo cespugliato  
 Destinazione urbanistica: I beni oggetto di stima ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Buggerru (PUC), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 10/09/2001 in zona omogenea E (Agricola), sottozona E5(2b) per le quali le Norme tecniche di attuazione del PUC prevedono: In tali aree potrà essere consentito, oltre che il mantenimento e miglioramento delle scarse aziende esistenti, l'inserimento programmato di attività agro - ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa ambientale quali:
 
  - Silvicoltura
  - apicoltura
  - allevamenti estensivi faunistici di ripopolamento
  - osservatori naturalistici
  - percorsi a piedi ed a cavallo
  - sviluppo di turismo culturale anche attraverso la riconversione dei siti minerari dismessi.

**Prezzo base d'asta: € 108.949,23**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 393/2017 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.265,18**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 35, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	343490,00 mq
<b>Descrizione:</b>	F. 19 Mapp 35:trattasi di terreno agricolo in località Montiana della superficie di circa 34 ettari, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento. I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.945,00**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 36, Categoria D10	<b>Superficie</b>	209,50 mq
<b>Descrizione:</b>	F. 19 Mapp 36:trattasi di fabbricato agricolo di circa 150 mq di superficie coperta e relativo terreno di pertinenza di circa 775 mq, in località Montiana, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione del bene in argomento. Il terreno di pertinenza è ricoperto da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.949,23**

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA



<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 37, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	377000,00 mq
<b>Descrizione:</b>	F. 19 Mapp 37: trattasi di terreno agricolo in località Montiana della superficie di circa 37 ettari, raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento. I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**Bene N° 4 - Unità collabente**

<b>Ubicazione:</b>	Buggerru (SU) - LOCALITA' MONTIANA		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità collabente Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 37, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	0,00 mq
<b>Descrizione:</b>	F. 19 Mapp 38: trattasi di rudere in località Montiana completamente privo di murature, solai e copertura, con un'area di pertinenza pari a circa mq 79,00. Raggiungibile attraverso la strada di penetrazione a 6,7 km di distanza dal centro di Buggerru. La strada di penetrazione parte dalla Strada Provinciale n. 83 e per un primo breve tratto è bitumata, dopo diventa sterrata in condizioni di percorribilità non buone. Nel file FOTO.pdf allegato alla presente vi sono le ortofoto per l'esatta ubicazione dei terreni in argomento. I terreni sono ricoperti da macchia mediterranea e rocce affioranti e presentano suscettività al pascolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

---

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 10/01/2013  
Reg. gen. 904 - Reg. part. 786  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

---

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 10/01/2013  
Reg. gen. 904 - Reg. part. 786  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

---

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 10/01/2013  
Reg. gen. 904 - Reg. part. 786  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A BUGGERRU (SU) - LOCALITA' MONTIANA

---

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 10/01/2013  
Reg. gen. 904 - Reg. part. 786  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

