

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 50/19 del R.E. promossa

c/

G.E.: Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U.: [REDACTED]

UDIENZA: 25.01.2022

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione, con incarico del 25.05.2020, il sottoscritto [REDACTED] geometra libero professionista con [REDACTED] ed all'Aibo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nantila S.V.le veniva affidato il seguente incarico:

- 1) provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti, e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobilifantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del

Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, numero 47 ovvero dell'articolo 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente

anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse di creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui

all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

1.DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile n. 1, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 210, Natura D1 [Opifici], Zona Is Bangius;

Immobile n. 2, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 234, Natura D10 [Fabbricati per attività agricole], Zona Is Bangius

Comune di Ortacesus, distinti al Catasto Terreni

N.	Foglio	Mappale	Superficie
1.	1	78	ha. 0.69.80
2.	1	79	ha. 0.17.60
3.	1	80	ha. 0.73.40
4.	1	105	ha. 0.62.40
5.	1	109	ha. 0.57.80
6.	10	177	ha. 0.31.30
7.	14	13	ha. 1.22.00
8.	14	25	ha. 3.15.85
9.	14	28	ha. 0.49.60
10.	14	44	ha. 1.61.80
11.	14	45	ha. 1.29.20
12.	15	7	ha. 2.06.70
13.	15	22	ha. 0.88.60
14.	15	23	ha. 1.25.60
15.	15	24	ha. 0.31.85
16.	15	25	ha. 0.96.70
17.	15	26	ha. 1.28.05
18.	15	27	ha. 0.38.65
19.	15	28	ha. 0.22.20
20.	15	31	ha. 0.39.95
21.	15	32	ha. 0.38.60
22.	15	33	ha. 0.97.20
23.	15	34	ha. 0.47.90
24.	15	35	ha. 0.38.90
25.	15	36	ha. 1.62.90
26.	15	40	ha. 0.74.05
27.	15	52	ha. 1.17.55
28.	15	53	ha. 1.20.40
29.	15	69	ha. 1.79.85
30.	15	80	ha. 0.44.15
31.	15	91	ha. 0.28.20
32.	15	92	ha. 0.07.80
33.	15	98	ha. 1.25.80
34.	15	109	ha. 2.66.60
35.	15	114	ha. 0.85.70
36.	15	122	ha. 1.03.30
37.	15	123	ha. 0.85.70
38.	17	10	ha. 0.30.60
39.	17	11	ha. 0.36.20
40.	17	12	ha. 1.69.75
41.	17	15	ha. 0.35.65
42.	17	26	ha. 0.50.10
43.	17	27	ha. 0.89.70
44.	17	37	ha. 0.37.75
45.	17	38	ha. 1.15.80
46.	17	39	ha. 0.51.70
47.	17	40	ha. 0.15.60
48.	17	69	ha. 3.47.00
49.	17	73	ha. 0.07.98
50.	17	74	ha. 0.08.87
51.	17	88	ha. 0.03.20
52.	17	105	ha. 0.45.20
53.	10	185	ha. 0.48.81
54.	10	186	ha. 0.02.49

55.	10	187	ha. 0.03.30
56.	10	188	ha. 0.03.35
57.	10	189	ha. 0.05.22
58.	10	190	ha. 0.03.48
59.	10	191	ha. 0.00.85
60.	1	297	ha. 0.08.40
61.	1	298	ha. 0.15.10
62.	2	126	ha. 0.11.25
63.	5	212	ha. 1.80.20
64.	5	215	ha. 0.13.35
65.	5	217	ha. 0.46.90
66.	5	426	ha. 0.28.60
67.	5	427	ha. 0.36.20
68.	5	581	ha. 0.40.50
69.	5	780	ha. 0.05.50
70.	5	788	ha. 0.03.20
71.	5	791	ha. 0.09.70
72.	5	792	ha. 0.00.55
73.	5	793	ha. 0.09.50
74.	5	794	ha. 0.13.65
75.	5	796	ha. 0.11.65
76.	5	797	ha. 0.00.45
77.	5	800	ha. 0.15.75
78.	13	29	ha. 2.44.70
79.	14	9	ha. 0.32.65

Comune di Senorbì, distinti al Catasto Terreni

N.	Foglio	Mappale	Superficie
1.	6	5	ha. 0.42.85
2.	6	12	ha. 0.82.85
3.	6	17	ha. 0.38.90
4.	6	114	ha. 0.18.95
5.	6	272	ha. 0.03.10
6.	6	490	ha. 0.56.28
7.	6	491	ha. 0.14.57
8.	3	330	ha. 0.08.85
9.	3	331	ha. 0.23.19
10.	3	332	ha. 0.05.74
11.	3	333	ha. 0.05.69
12.	3	334	ha. 0.09.49
13.	3	335	ha. 0.03.02

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente coadiuvato da un collaboratore di fiducia, in data 19/06/2021 alle ore 15.30 si reca presso i luoghi per cui è causa siti nell'agro di Ortacesus e Senorbì, dando inizio alle operazioni peritali, le stesse proseguivano, previa comunicazione, in data 09/07/2021, alla presenza [REDACTED]

[REDACTED] per la

Gli accertamenti proseguivano inoltre, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, e gli Uffici Tecnici dei rispettivi Comuni di Ortacesus e Senorbì nonché presso la conservatoria

dei RR.II. di Cagliari.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

[a] verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio (...); c) acquisisca (...), le mappe censuaria che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (...); d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo (...); in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Beni pignorati:

[...] i beni immobiliari di piena proprietà per la quota di 1/1 **1.DESCRIZIONE DEI BENI**

NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobile n. 1, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 210, Natura D1 [Opifici], Zona IsBangius;

Immobile n. 2, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 234, Natura D10 [Fabbricati per attività agricole], Zona IsBangius

Comune di Ortacesus, distinti al Catasto Terreni

N.	Foglio	Mappale	Superficie
80.	1	78	ha. 0.69.80
81.	1	79	ha. 0.17.60
82.	1	80	ha. 0.73.40
83.	1	105	ha. 0.62.40
84.	1	109	ha. 0.57.80
85.	10	177	ha. 0.31.30
86.	14	13	ha. 1.22.00

87.	14	25	ha. 3.15.85
88.	14	28	ha. 0.49.60
89.	14	44	ha. 1.61.80
90.	14	45	ha. 1.29.20
91.	15	7	ha. 2.06.70
92.	15	22	ha. 0.88.60
93.	15	23	ha. 1.25.60
94.	15	24	ha. 0.31.85
95.	15	25	ha. 0.96.70
96.	15	26	ha. 1.28.05
97.	15	27	ha. 0.38.65
98.	15	28	ha. 0.22.20
99.	15	31	ha. 0.39.95
100.	15	32	ha. 0.38.60
101.	15	33	ha. 0.97.20
102.	15	34	ha. 0.47.90
103.	15	35	ha. 0.38.90
104.	15	36	ha. 1.62.90
105.	15	40	ha. 0.74.05
106.	15	52	ha. 1.17.55
107.	15	53	ha. 1.20.40
108.	15	69	ha. 1.79.85
109.	15	80	ha. 0.44.15
110.	15	91	ha. 0.28.20
111.	15	92	ha. 0.07.80
112.	15	98	ha. 1.25.80
113.	15	109	ha. 2.66.60
114.	15	114	ha. 0.85.70
115.	15	122	ha. 1.03.30
116.	15	123	ha. 0.85.70
117.	17	10	ha. 0.30.60
118.	17	11	ha. 0.36.20
119.	17	12	ha. 1.69.75
120.	17	15	ha. 0.35.65
121.	17	26	ha. 0.50.10
122.	17	27	ha. 0.89.70
123.	17	37	ha. 0.37.75
124.	17	38	ha. 1.15.80
125.	17	39	ha. 0.51.70
126.	17	40	ha. 0.15.60
127.	17	69	ha. 3.47.00
128.	17	73	ha. 0.07.98
129.	17	74	ha. 0.08.87
130.	17	88	ha. 0.03.20
131.	17	105	ha. 0.45.20
132.	10	185	ha. 0.48.81
133.	10	186	ha. 0.02.49
134.	10	187	ha. 0.03.30
135.	10	188	ha. 0.03.35
136.	10	189	ha. 0.05.22
137.	10	190	ha. 0.03.48
138.	10	191	ha. 0.00.85
139.	1	297	ha. 0.08.40
140.	1	298	ha. 0.15.10
141.	2	126	ha. 0.11.25
142.	5	212	ha. 1.80.20
143.	5	215	ha. 0.13.35
144.	5	217	ha. 0.46.90
145.	5	426	ha. 0.28.60
146.	5	427	ha. 0.36.20
147.	5	581	ha. 0.40.50
148.	5	780	ha. 0.05.50
149.	5	788	ha. 0.03.20

150.	5	791	ha. 0.09.70
151.	5	792	ha. 0.00.55
152.	5	793	ha. 0.09.50
153.	5	794	ha. 0.13.65
154.	5	796	ha. 0.11.65
155.	5	797	ha. 0.00.45
156.	5	800	ha. 0.15.75
157.	13	29	ha. 2.44.70
158.	14	9	ha. 0.32.65

Comune di Senorbì, distinti al Catasto Terreni

N.	Foglio	Mappale	Superficie
14.	6	5	ha. 0.42.85
15.	6	12	ha. 0.82.85
16.	6	17	ha. 0.38.90
17.	6	114	ha. 0.18.95
18.	6	272	ha. 0.03.10
19.	6	490	ha. 0.56.28
20.	6	491	ha. 0.14.57
21.	3	330	ha. 0.08.85
22.	3	331	ha. 0.23.19
23.	3	332	ha. 0.05.74
24.	3	333	ha. 0.05.69
25.	3	334	ha. 0.09.49
26.	3	335	ha. 0.03.02

Per dare risposta al quesito 2 lo scrivente si avvale della Certificazione Notarile acquisita in atti. Quest'ultima per natura, risulta sprovvista dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, utili a ripercorrere e giustificare ogni singolo passaggio e quindi dare risposta compiuta al quesito posto. Trattandosi infatti di una Società in continua evoluzione, l'elenco sintetico delle formalità vanta innumerevoli note.

Lo scrivente per evitare di gravare la procedura di ulteriori spese, con lo sviluppo di ogni singola nota (per le note antecedenti all'anno 1980 occorre recarsi di persona presso gli uffici della conservatoria dei RR.II) si limita a procedere nella disamina dell'accluso certificato segnalando eventuali incoerenze, anche con l'ausilio di ulteriori mirate verifiche e ricerche presso la conservatoria dei RR.II.

Per quanto sopra chiarito qui di seguito ripercorre i passaggi riportati nel

Certificato Notarile limitandosi a segnalare le incoerenze riscontrate.

PROVENIENZE

Comune di Ortacesus Catasto Terreni

N.	Foglio	Mappale	Superficie
1.	1	78	ha. 0.69.80
2.	1	79	ha. 0.17.60
3.	1	80	ha. 0.73.40
4.	1	105	ha. 0.62.40
5.	1	109	ha. 0.57.80
60.	1	297 ex 103	ha. 0.08.40
61.	1	298 ex 103	ha. 0.15.10

- Trascrizione del 24.11.1978 cas.17602 art.14407.

Esecuzione di deliberato aumento di capitale mediante conferimento di azienda, a rogito notaio [REDACTED] in Roma in data 13.11.1978 repert.2964 racc.423.

- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.

Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio Cherchi in data 20.12.2004 repert.37816 racc.16247. Con detto atto si modifica la denominazione della
in

» potrà fare uso della denominazione abbreviata

N.	Foglio	Mappale	Superficie
6.	10	177	ha. 0.31.30
53.	10	185	ha. 0.48.81
54.	10	186	ha. 0.02.49
55.	10	187	ha. 0.03.30
56.	10	188	ha. 0.03.35
57.	10	189	ha. 0.05.22
58.	10	190	ha. 0.03.48
59.	10	191	ha. 0.00.85

- Trascrizione del 24.11.1978 cas.17602 art.14407.
- Esecuzione di deliberato aumento di capitale mediante conferimento di azienda, a rogito notaio [REDACTED] in Roma in data 13.11.1978 rept.2964 racc.423.
- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio Cherchi in data 20.12.2004 rept.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

N.	Foglio	Mappale	Superficie
7.	14	13	ha. 1.22.00
8.	14	25	ha. 3.15.85
9.	14	28	ha. 0.49.60
10.	14	44	ha. 1.61.80
11.	14	45	ha. 1.29.20
79.	14	9	ha. 0.32.65

- Trascrizione del 08.08.1979 cas.14711 art.12148.
- Atto di fusione di società a rogito notaio [REDACTED] data 6.08.1979 rept.4251 racc.603.Con detto atto lail.
- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito [REDACTED] 20.12.2004 rept.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

N.	Foglio	Mappale	Superficie
12.	15	7	ha. 2.06.70
13.	15	22	ha. 0.88.60
15.	15	24	ha. 0.31.85
16.	15	25	ha. 0.96.70
18.	15	27	ha. 0.38.05
19.	15	28	ha. 0.22.20
21.	15	32	ha. 0.38.60
22.	15	33	ha. 0.97.20

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

25.	15	36	ha. 1.62.90
27.	15	52	ha. 1.17.55
28.	15	53	ha. 1.20.40
29.	15	69	ha. 1.79.85
30.	15	80	ha. 0.44.15
31.	15	91	ha. 0.28.20
33.	15	98	ha. 1.25.80
35.	15	114 ex 5C	ha. 0.85.70
36.	15	122 ex 5L	ha. 1.03.30
37.	15	123 ex 5M	ha. 0.85.70

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Trascrizione del 08.08.1979 cas.14711 art.12148.
- Atto di fusione di società a rogito [REDACTED] data 6.08.1979 repert.4251 racc.603.Con detto atto la IL

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 repert.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	Foglio	Mappale	Superficie
17.	15	26	ha. 1.28.05

- Trascrizione del 07.03.1983 part. 4301 gener. 5132.
- Compravendita a rogito Notaio Gianni Cherchi di Senorbi in data 08.02.1983 rep. 4102 racc. 1046

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 repert.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	Foglio	Mappale	Superficie
23.	15	34	ha. 0.47.90
24.	15	35	ha. 0.38.90

- Trascrizione del 13.07.1981 part. 12654gener. 15151.
- Permuta a rogito notaio Roberto Vacca in data 17.06.1981 rep. 12653.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 repert.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	Foglio	Mappale	Superficie
20.	15	31	ha. 0.39.95
26.	15	40	ha. 0.74.05

- Trascrizione del 08.08.1987 part. 13092 gener. 18732.
- Permuta a rogito notaio [REDACTED] di Senorbi in data 16.07.1987 rep. 12170 racc. 2821
-
- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rept.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

N.	Foglio	Mappale	Superficie
32.	15	92	ha. 0.07.80

- Trascrizione del 05.05.1988 part. 7572 gener. 10903.
- Compravendita a rogito notaio Gianni Cherchi di Senorbi in data 12.04.1988 rep. 13551 racc. 3229
-
- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rept.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

N.	Foglio	Mappale	Superficie
34.	15	109	ha. 2.66.60

- Trascrizione del 31.03.1993 part. 5656 gener. 7676.
- Compravendita a rogito notaio Luciano Alberto di Senorbi in data 11.03.1993 rep. 10627
-
- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rept.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

N.	Foglio	Mappale	Superficie
14.	15	23	ha. 1.25.60

- Trascrizione del 17.12.1993 part.19793gener.28220.
- Compravendita a rogito notaio Luciano Alberto di Senorbi in data 09.12.1993 rep. 11808
- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rept.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

N.	Foglio	Mappale	Superficie
38.	17	10	ha. 0.30.60
40.	17	12	ha. 1.69.75
41.	17	15	ha. 0.35.65
42.	17	26	ha. 0.50.10
43.	17	27	ha. 0.89.70
44.	17	37	ha. 0.37.75
47.	17	40	ha. 0.15.60
48.	17	69	ha. 3.47.00
49.	17	73	ha. 0.07.98
50.	17	74	ha. 0.08.87
51.	17	88	ha. 0.03.20
52.	17	105	ha. 0.45.20

- Trascrizione del 08.08.1979 part. 12148gener. 14711.
- Atto di fusione di società a rogito notaio [REDACTED] in Roma in data 06.08.1979 rep. 4251 racc. 603. Con detto atto la [REDACTED] con sede in Cagliari, viene incorporata nell
- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rept.37816 racc.16247.Con detto atto si modifica la denominazione della

N.	Foglio	Mappale	Superficie
45.	17	38	ha. 1.15.80
46.	17	39	ha. 0.51.70

- Trascrizione del 16.12.1983 part. 21014gener. 25890.
- Compravendita a rogito notaio Gianni Cherchi di Senorbi in data 06.12.1983 rep. 5223 racc. 1338
- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rept.37816 racc.16247. Con detto atto si modifica la denominazione della

-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	Foglio	Mappale	Superficie
39.	17	11	ha. 0.36.20

- Trascrizione del 08.08.1987 part. 13092gener. 18732.
- Permuta a rogito notaio Gianni Cherchi di Senorbi in data 1607.1987 rep. 12170 racc. 2821
- Trascrizione del 24.12.2004 part.32376 gener.47366.
- Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rept.37816 racc.16247. Con detto atto si modifica la denominazione della

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	Foglio	Mappale	Superficie
62.	2	126	ha. 0.11.25

- Trascrizione del 08.08.1979 part. 12148gener. 14711.
- Fusione di società a rogito notaio [REDACTED] in Roma in data 06.08.1979 rep. 4251 racc. 603. Con detto atto la

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	Foglio	Mappale	Superficie
63.	5	212	ha. 1.80.20
64.	5	215	ha. 0.13.35
65.	5	217	ha. 0.46.90
66.	5	426	ha. 0.28.60
67.	5	427	ha. 0.36.20
68.	5	581	ha. 0.40.50
69.	5	780 ex 184	ha. 0.05.50
70.	5	788 ex 212	ha. 0.03.20
71.	5	791 ex 243	ha. 0.09.70
72.	5	792 ex 243	ha. 0.00.55
73.	5	793 ex 260	ha. 0.09.50
74.	5	794 ex 278	ha. 0.13.65
75.	5	796 ex 305	ha. 0.11.65
76.	5	797 ex 306	ha. 0.00.45
77.	5	800 ex 310	ha. 0.15.75

- Trascrizione del 24.11.1978 part. 14407gencr. 17602.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Esecuzione di deliberato aumento di capitale mediante conferimento di azienda, a rogito notaio [REDACTED] in Roma in data 13.11.1978 rep. 2964 racc. 423.
-
- Trascrizione del 24.12.2004 part. 32376 gener. 47366
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rep. 37816 racc. 16247. Con detto atto si modifica la denominazione della

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	Foglio	Mappale	Superficie
78.	13	29	ha. 2.44.70

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Trascrizione del 08.08.1979 part. 12148 gener. 14711
- Atto di fusione di società a rogito notaio [REDACTED] in Roma in data 06.08.1979 rep. 4251 racc. 603. Con detto atto la

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Trascrizione del 24.12.2004 part. 32376 gener. 47366
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rep. 37816 racc. 16247. Con detto atto si modifica la denominazione della

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Senorbì Catasto Terreni

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	Foglio	Mappale	Superficie
1.	6	5	ha. 0.42.85
6.	6	490 ex 383 ex 139	ha. 0.56.28

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Trascrizione del 08.08.1979 part. 12147 gener. 14710
- Atto di fusione di società a rogito notaio [REDACTED] in Roma in data 06.08.1979 rep. 4251 racc. 603. Con detto atto viene incorporata nella Cagliari.
-
- Trascrizione del 24.12.2004 part. 32376 gener. 47366
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [REDACTED] in data 20.12.2004 rep. 37816 racc. 16247. Con detto atto si modifica la denominazione della

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.	Foglio	Mappale	Superficie
5.	6	272 ex 58c	ha. 0.03.10

- Trascrizione del 08.08.1979 part. 12148 gener. 14711

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Atto di fusione di società a rogito notaio [redacted] in Roma in data 06.08.1979 rep. 4251 racc. 603. Con detto atto la

- Trascrizione del 24.12.2004 part. 32376 gener. 47366
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio Cherchi in data 20.12.2004 rep. 37816 racc. 16247. Con detto atto si modifica la denominazione della





N.	Foglio	Mappale	Superficie
8.	3	330 ex 233 ex 83	ha. 0.08.85
9.	3	331 ex 233 ex 83	ha. 0.23.19
10.	3	332 ex 233 ex 83	ha. 0.05.74
11.	3	333 ex 237 ex 84	ha. 0.05.69
12.	3	334 ex 237 ex 84	ha. 0.09.49
13.	3	335 ex 237 ex 84	ha. 0.03.02



- Trascrizione del 08.08.1979 part. 12147 gener. 14710
- Atto di fusione di società a rogito notaio [redacted] in Roma in data 06.08.1979 rep. 4251 racc. 603. Con detto atto la viene incorporata nella Cagliari.
- Trascrizione del 24.12.2004 part. 32376 gener. 47366
- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio [redacted] in data 20.12.2004 rep. 37816 racc. 16247. Con detto atto si modifica la denominazione della





INTESTAZIONI CATASTALI

Comune di Ortacesus Catasto Terreni



N.	Foglio	Mappale	Superficie
1.	1	78	ha. 0.69.80
2.	1	79	ha. 0.17.60
3.	1	80	ha. 0.73.40
4.	1	105	ha. 0.62.40
5.	1	109	ha. 0.57.80
6.	10	177	ha. 0.31.30
7.	14	13	ha. 1.22.00
8.	14	25	ha. 3.15.85
9.	14	28	ha. 0.49.60
10	14	44	ha. 1.61.80
11.	14	45	ha. 1.29.20



12.	15	7	ha. 2.06.70
13.	15	22	ha. 0.88.60
14.	15	23	ha. 1.25.60
15.	15	24	ha. 0.31.85
16.	15	25	ha. 0.96.70
17.	15	26	ha. 1.28.05
18.	15	27	ha. 0.38.65
19.	15	28	ha. 0.22.20
20.	15	31	ha. 0.39.95
21.	15	32	ha. 0.38.60
22.	15	33	ha. 0.97.20
23.	15	34	ha. 0.47.90
24.	15	35	ha. 0.38.90
25.	15	36	ha. 1.62.90
26.	15	40	ha. 0.74.05
27.	15	52	ha. 1.17.55
28.	15	53	ha. 1.20.40
29.	15	69	ha. 1.79.85
30.	15	80	ha. 0.44.15
31.	15	91	ha. 0.28.20
32.	15	92	ha. 0.07.80
33.	15	98	ha. 1.25.80
34.	15	109	ha. 2.66.60
35.	15	114	ha. 0.85.70
36.	15	122	ha. 1.03.30
37.	15	123	ha. 0.85.70
38.	17	10	ha. 0.30.60
39.	17	11	ha. 0.36.20
40.	17	12	ha. 1.69.75
41.	17	15	ha. 0.35.65
42.	17	26	ha. 0.50.10
43.	17	27	ha. 0.89.70
44.	17	37	ha. 0.37.75
45.	17	38	ha. 1.15.80
46.	17	39	ha. 0.51.70
47.	17	40	ha. 0.15.60
48.	17	69	ha. 3.47.00
49.	17	73	ha. 0.07.98
50.	17	74	ha. 0.08.87
51.	17	88	ha. 0.03.20
52.	17	105	ha. 0.45.20
53.	10	185	ha. 0.48.81
54.	10	186	ha. 0.02.49
55.	10	187	ha. 0.03.30
56.	10	188	ha. 0.03.35
57.	10	189	ha. 0.05.22
58.	10	190	ha. 0.03.48
59.	10	191	ha. 0.00.85
60.	1	297	ha. 0.08.40
61.	1	298	ha. 0.15.10
62.	2	126	ha. 0.11.25
63.	5	212	ha. 1.80.20
64.	5	215	ha. 0.13.35
65.	5	217	ha. 0.46.90
66.	5	426	ha. 0.28.60
67.	5	427	ha. 0.36.20
68.	5	581	ha. 0.40.50
69.	5	780	ha. 0.05.50
70.	5	788	ha. 0.03.20
71.	5	791	ha. 0.09.70
72.	5	792	ha. 0.00.55
73.	5	793	ha. 0.09.50
74.	5	794	ha. 0.13.65

75.	5	796	ha. 0.11.65
76.	5	797	ha. 0.00.45
77.	5	800	ha. 0.15.75
78.	13	29	ha. 2.44.70
79.	14	9	ha. 0.32.65

Comune di Senorbi, distinti al Catasto Terreni

N.	Foglio	Mappale	Superficie
1.	6	5	ha. 0.42.85
5.	6	272	ha. 0.03.10
6.	6	490	ha. 0.56.28
8.	3	330	ha. 0.08.85
9.	3	331	ha. 0.23.19
10.	3	332	ha. 0.05.74
11.	3	333	ha. 0.05.69
12.	3	334	ha. 0.09.49
13.	3	335	ha. 0.03.02

NOTA BENE

I terreni in Senorbi distinti al fg. 6 mapp. 12 – 17 – 114 risultano intestati a terzi per Sentenza di Usucapione

Il terreno in Senorbi distinto al fg. 6 mapp. 491 risulta intestato al Demanio in virtù di atto di esproprio del luglio 2019

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione del 19.12.2002 reg. part. 6143 reg. gen. 57367
- IPOTECA VOLONTARIA notaio Cherchi in 18.12.2002 rept.35095.
- Capitale: €. 7.500.000,00
- Ipoteca: €.15.000.000,00
- Iscrizione del 08.06.2018 reg. part. 2418 reg. gen. 16963
- IPOTECA GIUDIZIALE rept. 1811/2017 Sentenza di condanna del capitale € 33.706,58.
- Trascrizione del 22.02.2019 reg. part. 4031 reg. gen. 5248
- PIGNORAMENTO rep. 214/2019

OSSERVAZIONI

- Trascrizione del 11.07.2000 reg. part. 13064 reg. gen. 20382
- Costituzione di servitù coattiva di passaggio e di acquedotto, emessa dal Presidente Giunta Regionale Sarda in data 06.06.2000 rep. 5/62
- In favor
- Contro:
- Sui terreni: Ortacesus rg. 1 / mapp. 38 ha 1.15.80 – fg. 17 mapp. 39 ha 0.51.70

NOTA BENE: si segnala che nella relazione notarile in atti (che certifica la proprietà), non viene individuata la provenienza degli immobili alla
dalla precedente proprietà

Si procede comunque alla valutazione dei terreni agricoli indicati nell'atto di pignoramento, e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per addivenire ad ulteriori informazioni.

FABBRICATI

PROVENIENZA

Immobile n. 1, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 210, Natura D1 [Opifici], Zona IsBangius;

Immobile n. 2, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 234, Natura D10 [Fabbricati per attività agricole], Zona IsBangius

- Trascrizione del 24.11.1978 part. 14407 gener. 17602
- Esecuzione di deliberato aumento di capitale mediante conferimento di azienda, a rogito notaio Pierleonardo Giuliani in Roma in data 13.11.1978 rep. 2964 racc. 423. La
conferisce alla

- **NOTA BENE:**

- **Da quanto si evince dalla relazione notarile depositata in atti:**

- I fabbricati in Ortacesus distinti al NCEU al fg. 6 mapp. 210 e 234, risultano edificati su terreni appartenuti alla in virtù di atto [REDACTED] rep.

- **NON** risultano trascritti altri atti che giustificano la proprietà in capo alla ditta eseguita

- Nella relazione Notarile si evince che i terreni su cui sorgono i fabbricati, risultavano catastalmente intestati a quest'ultima, in virtù di VERBALE del 20/12/1978 (Voltura in

atti dal 14/02/1994) Repertorio n.: 3123 Rogante: I

Registrazione: Sede: CAGLIARI n: 1253 del 28/03/1979.

- DETTO ATTO NON RISULTA TRASCRITTO (sempre per quanto si evince dalla Certificazione Notarile).

Per quanto sopra esposto, cautelativamente lo scrivente dando descrizione dettagliata di tali immobili non procede alla loro stima e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per fornire ulteriori informazioni, o proseguire alla stima degli stessi.

Rimane comunque a disposizione per l'espletamento alle dettagliate verifiche della continuità ventennale dell'intero compendio pignorato e quindi procedere alla verifica di ogni singola nota ed ulteriori ricerche utili alla composizione del ventennio con possibile ampliamento della stessa, anche ai singoli soggetti intervenuti nei vari atti stipulati. Tale ricerca comporterebbe un notevole aggravio delle spese, per le quali lo scrivente ritiene sia necessaria una preventiva autorizzazione dal parte del III.mo Giudice .

Considerata la presenza in atti della Certificazione Notarile si è limitato alla disamina dei passaggi contenuti nella stessa certificazione ed eventuale segnalazione delle criticità riscontrate.

3.2 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[descrive (...) l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (...)]_

3.2.1 DESCRIZIONE DEI TERRENI OGGETTO DI STIMA.

Ubicazione geografica:

La ' è una società ad indirizzo prevalente agricolo-zootecnico la cui attività operativa viene condotta anche nei comuni di Ortacesus e Senorbi, dove ricadono gli immobili oggetto di stima.

L'azienda, ubicata nell'agro dei citati Comuni, risulta agilmente raggiungibile mediante le principali arterie viarie provinciali e statali di comunicazione della Trexenta (SS 547 – SP 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La posizione geografica, degli immobili in oggetto, viene meglio individuata nella sottostante dettagliata descrizione di ogni singolo lotto.

Individuati al catasto fabbricati del Comune di Ortacesus al foglio 6



Immobile n. 1, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 210, Natura D1 [Opifici], Zona Is Bangius;



Trattasi di un manufatto dismesso, composto da due vani indipendenti ospitanti un vecchio "gruppo elettrogeno" e di "trasformazione".

Realizzato in muratura, rifinito con intonaco al fratazzo e tinteggiatura; solaio di copertura orizzontale con sovrastante manto impermeabilizzante; dotato di infissi esterni in ferro zincato. Dimensioni m 7,90 x 4,20; altezza media m 3,00; superficie mq 33.20 circa.

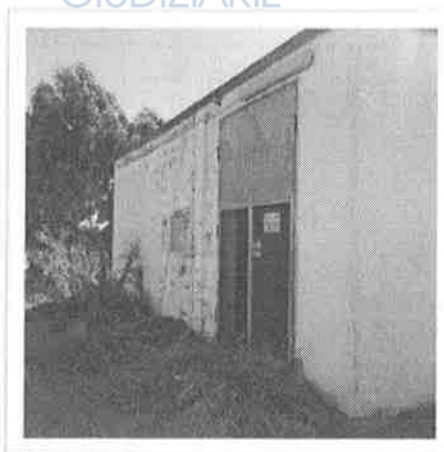
Il manufatto individuato con il mappale 210, risulta inserito all'interno della maggiore particella censita al Catasto Terreni con il mappale 209. Quest'ultima particella (mappale 209) non risulta interessata dal pignoramento e quindi dalla presente valutazione estimativa. Pertanto, dovendosi intendere il mappale 210 intercluso, necessita di una servitù di passaggio attraverso le particelle confinanti identificate con il mappale 209 e 194 (viabilità interna con accesso diretto dalla SS 547 al km 15,1).

Nota Bene: Come si evince dal piano urbanistico Comunale di Ortacesus, l'immobile è inquadrato urbanisticamente "E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata" per il quale si rimanda alla consultazione del paragrafo inerente il quesito di natura urbanistica .



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

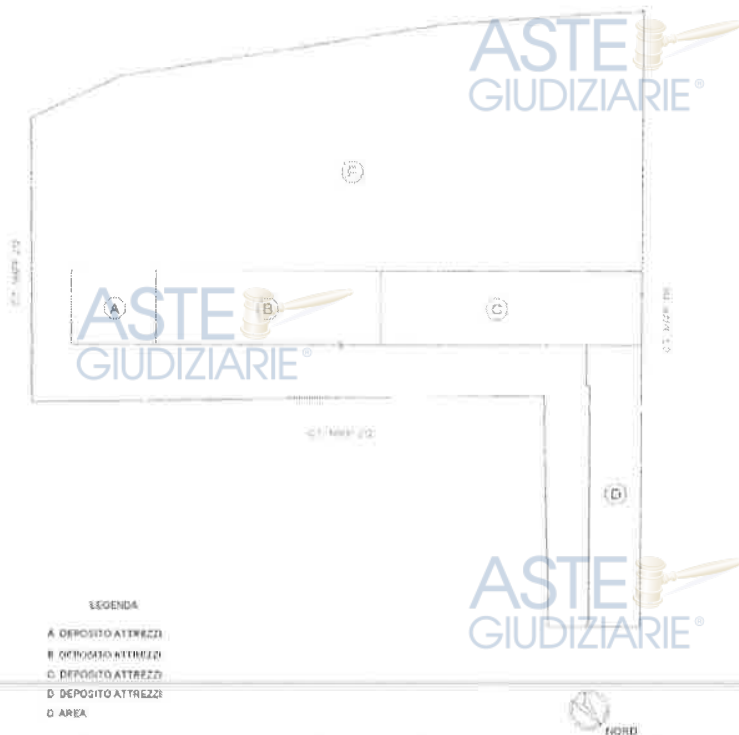
ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile n. 2, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 234, Natura D10 [Fabbricati per attività agricole], Zona Is Bangius

Trattasi di un fabbricato, strumentale all'attività svolta nell'azienda, destinata ad un uso deposito attrezzi e contiguo capannone e tettoie aventi analoga destinazione e utilizzo, con annessa area cortilizia pertinenziale circostante, individuata con la lettera E, così come meglio rappresentato nella sottostante planimetria del catasto fabbricati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA GENERALE
PIANO TERRA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare costituisce parte integrante dell'azienda

" servita da viabilità interna di proprietà della stessa ditta e quindi priva di accesso diretto dalla pubblica via. Pertanto, dovendosi intendere attualmente interclusa, necessita di una servitù di passaggio attraverso le particelle confinanti 194 (viabilità interna con accesso diretto dalla SS 547 al km 15,1) e 212 .

Come si evince dagli elaborati catastali e dai rilievi eseguiti in loco, la particella immobiliare risulta costituita dagli ambienti di sotto meglio descritti :

1) Tettoie identificate con le lettere A e B.

Trattasi di due tettoie contigue (separate da un setto murario) destinate a deposito attrezzi, realizzate con struttura muraria mista blocchi in C.L.S allo stato grezzo, intervallati con pilastri in cls e parete cieca sul retro e sul confine laterale (contigua locale denominato con la lettera C negli elaborati grafici); copertura del tipo "volta a botte in eternit sorretta da struttura metallica e lignea; pavimentazione in battuto di cemento. Altezza massima mt 5,10 e minima mt. 3,30 minima. La superficie coperta risulta pari a circa mq 348,00.

Per quanto concerne lo stato manutentivo e conservativo, si evidenzia la precarietà statica del manufatto pericolante così come meglio evidenziato nella sottostanti immagini fotografiche.



Foto - Locali identificati con le lettere A e B

2) Locale identificato con la lettera C, le cui caratteristiche costruttive risultano analoghe alle contigue tettoie A e B descritte nel precedente paragrafo, ovvero realizzato da pareti perimetrali in struttura mista costituita da blocchi e pilastri di cls; copertura del tipo "volta a botte in eternit sorretta da struttura metallica e lignea; pavimentazione in battuto di cemento. Altezza massima m 5,10 e minima m. 3,30 minima. La superficie coperta risulta pari a circa mq 294.

Per quanto concerne lo stato manutentivo e conservativo, si evidenzia quanto già descritto nel punto precedente ovvero manufatto in condizioni precarietà statica pericolante. Il tutto viene meglio documentato nelle sottostanti immagini fotografiche.



3) Corpo di fabbrica identificato negli elaborati grafici con la lettera D avente destinazione Locale Deposito attrezzi. Realizzato con struttura portante intelaiata costituita da pilastri in cls armato e tamponature in blocchi di cls; copertura del tipo inclinata in eternit sorretta da struttura metallica e lignea; pavimentazione in battuto di cemento. Altezza massima m 3.90 e m 2.85 minima. Superficie coperta circa mq 225,00. Come si evince dalla sottostante planimetria, il corpo di fabbrica risulta ripartito con tramezzatura interna, mantenendo analoga destinazione in ogni singolo ambiente.



ASTE GIUDIZIARIE®





Si procede di seguito, alla descrizione dei fondi agricoli oggetto di stima.

Nota Bene: Come si evince dal piano urbanistico Comunale di Ortacesus, l'immobile è inquadrato urbanisticamente "E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni", per il quale si rimanda alla consultazione del paragrafo inerente il quesito di natura urbanistica.

**Terreni agricoli individuati al catasto terreni del Comune di
Ortacesus al foglio 1**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
1 (permutato)	78	Semin. Irriguo	U	ha. 0.69.80
1	79	Semin. Irriguo	U	ha. 0.17.60
1	80	Semin. Irriguo	U	ha. 0.73.40
1	105	Mod. 26		ha. 0.62.40
1	109	Semin. Irriguo	U	ha. 0.57.80
1	297	Semin. Irriguo	U	ha. 0.08.40
1	298	Semin. Irriguo	U	ha. 0.15.10



Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione topografica dei luoghi nella sovrastante immagine viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale (catasto terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso vengono individuati gli immobili oggetto di stima censiti al F. 1 del Comune di Ortacesus.

I mappali risultano tra loro contigui ed in parte contenuti all'interno di una recinzione in blocchi di C.L.S. di altezza media pari a 2,50 mt circa.

Nella stessa area (recintata) sono ricompresi due appezzamenti di terreno individuati con le particelle 299 – 300, non oggetto di pignoramento e pertanto escluse dalla presente valutazione immobiliare.

Accessibili attraverso stradello privato (probabilmente con servitù di passaggio consolidata) raccordato alla statale 547 km 13,40.

I mappali presentano una giacitura pressoché complanare con lieve pendenza nel versante prospiciente la strada statale.

In posizione baricentrica al mappale 105, si evince la presenza di manufatti diruti e fatiscenti, attribuibili da informazioni rese, ad un'attività di lavorazione di materiali da cava.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

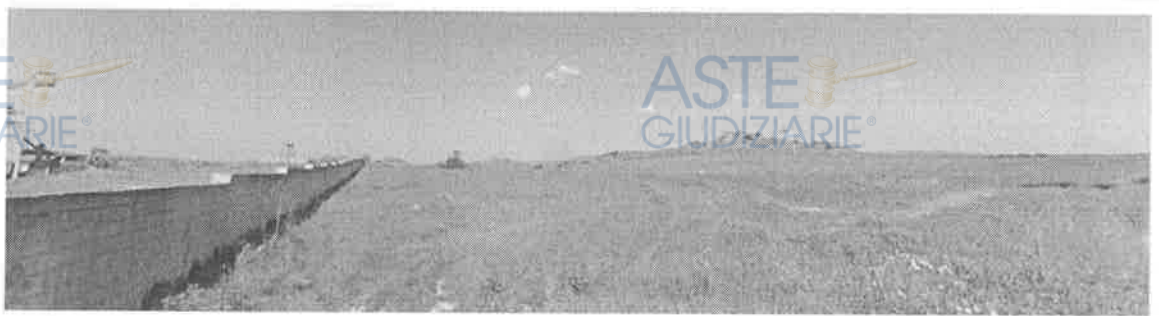
I terreni ricompresi all'interno della recinzione di natura catastale seminativo irriguo, risultano di fatto attualmente incolti.

I mappali 80-105-109 parrebbero attraversati da una servitù di passaggio di mezzi agricoli.

Nota bene : Da informazioni rese dalla

il mappale 78 del

F. 1 (del Comune di Ortacesus) risulta permutato con i mappali 299 e 300 (intestati ad altri soggetti) dello stesso foglio non riconducibili al pignoramento immobiliare.



Vista panoramica Ortacesus F.1 mappale 109.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

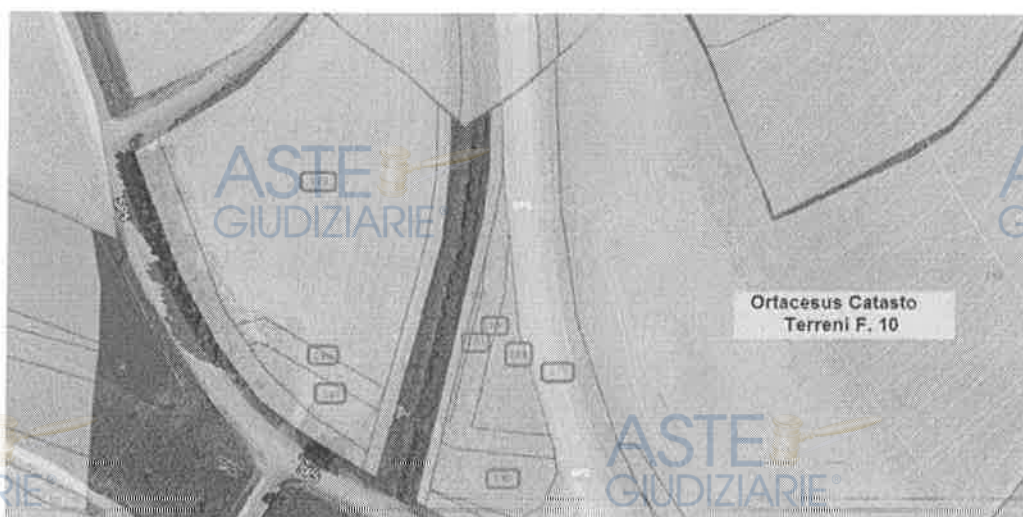
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Terreni agricoli individuati al catasto terreni del Comune di
Ortacesus al foglio 10

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
10	177	Seminativo (Viabilità)	1	ha. 0.31.30
10	185	Modello 26		ha. 0.48.81
10	186	Seminativo	1	ha. 0.02.49
10	187	Semin. Irriguo	U	ha. 0.03.30
10	188	Semin. Irriguo	U	ha. 0.03.35
10	189	Seminativo	1	ha. 0.05.22
10	190	Semin. Irriguo	U	ha. 0.03.48
10	191	Modello 26		ha. 0.00.85



Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione topografica dei luoghi nella sovrastante immagine, viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale (catasto terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso vengono individuati gli immobili oggetto di stima censiti al F. 10 del Comune di Ortacesus.

I mappali in oggetto costituiscono due distinti appezzamenti di terreno, continuità interrotta dalla presenza di un canale di scolo a cielo aperto.

Ubicati al km1 della strada provinciale 41 in prossimità del raccordo con la SP 5, risultano interclusi e privi accesso diretto autorizzato.

In particolare le particelle 186 e 189 si originano da frazionamenti catastali, utili per l'individuazione delle aree destinate al passaggio di sotto-servizi riconducibili alla condotta di depurazione consortile, rilevabile anche dalla presenza in superficie di pozzetti d'ispezione.

Si rileva che il mappale 185 del F. 10 risulta contiguo al mappale 581 del foglio 5 del comune di Ortacesus (anch'esso oggetto di pignoramento per il quale si procedere a fornire più dettagliata descrizione al paragrafo successivo)

Nota bene: il mappale individuato con la particella 177 risulta destinato a viabilità provinciale, quindi lo scrivente ritiene plausibile non includerlo nella valutazione del compendio.



Foto panoramica sui mappali (177strada) 188-189-190-191



Foto panoramica sui mappali 185-186-187

**Terreni agricoli individuati al catasto terreni del Comune di
Ortacesus al foglio 14 appetibili dietro comunali in affitto a rotazione**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
14	13	Seminativo	2	ha. 1.22.00
14	25	Seminativo	2	ha. 3.15.85
14	28	Seminativo	3	ha. 0.49.60
14	44	Seminativo	3	ha. 1.61.80
14	45	Seminativo	3	ha. 1.29.20
14	9	Seminativo	2	ha. 0.32.65



Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione topografica dei luoghi nella
sovrastante immagine viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale
(catasto terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso vengono individuati gli immobili oggetto di stima censiti al F. 14 del Comune di Ortacesus.

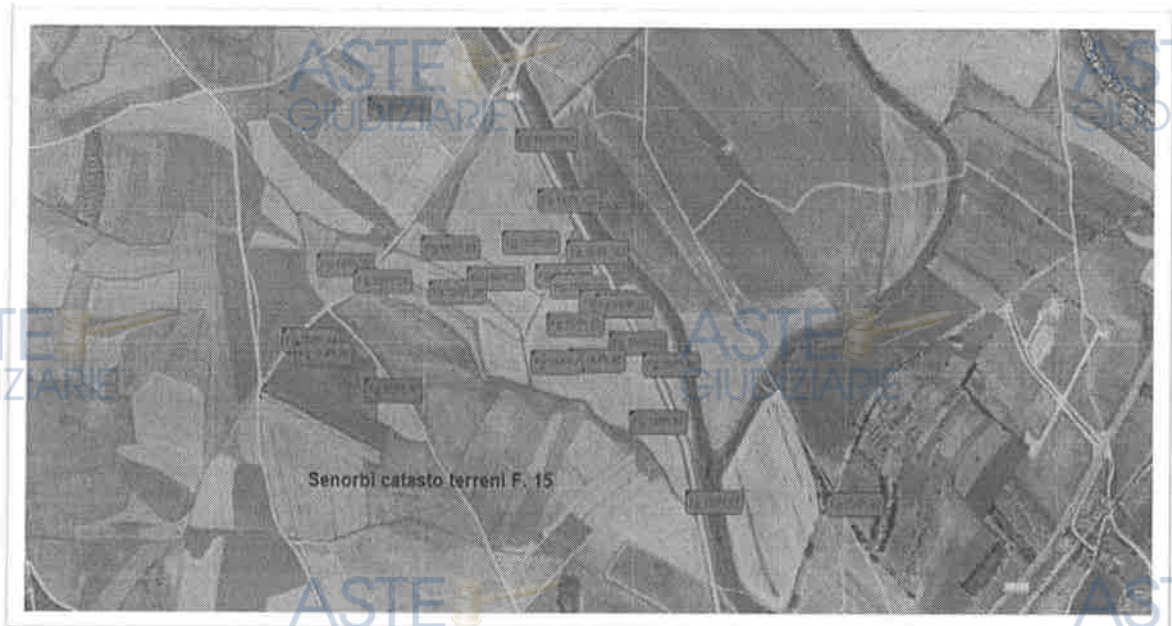
I mappali in oggetto risultano contigui tra loro e accessibili mediante stradello di penetrazione agraria che si diparte dalla SP 41 km 3,5.

Trattasi di terreni destinati prevalentemente a coltivazioni foraggere, in linea con la destinazione prevalente della zona.



*Terreni agricoli individuati al catasto terreni del Comune di
Ortacesus al foglio 15*

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
15	7	Seminativo	2	ha. 2.06.70
15	22	Seminativo	3	ha. 0.88.60
15	23	Seminativo	3	ha. 1.25.60
15	24	Seminativo	2	ha. 0.31.85
15	25	Seminativo	2	ha. 0.96.70
15	26	Seminativo	2	ha. 1.28.05
15	27	Seminativo	2	ha. 0.38.65
15	28	Seminativo	2	ha. 0.22.20
15	31	Seminativo	2	ha. 0.39.95
15	32	Seminativo	2	ha. 0.38.60
15	33	Seminativo	3	ha. 0.97.20
15	34	Seminativo	3	ha. 0.47.90
15	35	Seminativo	3	ha. 0.38.90
15	36	Seminativo	2	ha. 1.62.90
15	40	Seminativo	3	ha. 0.74.05
15	52	Seminativo	2	ha. 1.17.55
15	53	Seminativo	2	ha. 1.20.40
15	69	Seminativo	3	ha. 1.79.85
15	80	Seminativo	2	ha. 0.44.15
15	91	Modello 26		ha. 0.28.20
15	92	Seminativo	3	ha. 0.07.80
15	98	Seminativo	2	ha. 1.25.80
15	109	Seminativo	1	ha. 2.66.60
15	114	Modello 26		ha. 0.85.70
15	122	Seminativo	1	ha. 1.03.30



Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione topografica dei luoghi nella sovrastante immagine viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale (catasto terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso vengono individuati gli immobili oggetto di stima censiti al F. 15 del Comune di Ortacesus.

Tali terreni agricoli risultano in prevalenza contigui tra loro e facilmente accessibili mediante stradello di penetrazione agraria che si diparte dalla SP 41 km 3,5 in prossimità del viadotto. Il mappale 92 risulta invece intercluso contiguo allo stradello ex sede ferroviaria .

Trattasi di terreni destinati prevalentemente a coltivazioni foraggere, in linea con la destinazione ordinaria della zona .



Terreni agricoli individuati al catasto terreni del Comune di
Ortacesus al foglio 17

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
17	10	Semin. Irriguo	U	ha. 0.30.60
17	11	Semin. Irriguo	U	ha. 0.36.20
17	12	Semin. Irriguo	U	ha. 1.69.75
17	15	Modello 26		ha. 0.35.65
17	26	Seminativo	3	ha. 0.50.10
17	27	Semin. Irriguo	U	ha. 0.89.70
17	37	Semin. Irriguo	U	ha. 0.37.75
17	38	Semin. Irriguo	U	ha. 1.15.80
17	39	Semin. Irriguo	U	ha. 0.51.70
17	40	Seminativo	3	ha. 0.15.60
17	69	Semin. Irriguo	U	ha. 3.47.00
17	73	Modello 26		ha. 0.07.98
17	74	Semin. Irriguo	U	ha. 0.08.87
17	88	Semin. Irriguo	U	ha. 0.03.20
17	105	Modello 26		ha. 0.45.20





Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione topografica dei luoghi nella sovrastante immagine viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale (catasto terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso vengono individuati gli immobili oggetto di stima censiti al F. 17 del Comune di Ortacesus.

I mappali in oggetto ubicati in prossimità del raccordo della SP 41 con la SS128, risultano costituire di fatto quattro appezzamenti (composti da mappali contigui) in parte separati dalla strada provinciale e in parte dal canale di bonifica.

Si segnala che alcuni appezzamenti risultano avere accesso diretto dalla rete viaria interna, mentre alcuni interclusi risultano raggiungibili per il tramite di altre proprietà non oggetto di pignoramento.

Nota bene: si precisa che sulle particelle 38 e 39 del F. 17 viene costituita una servitù coattiva di passaggio e acquedotto emessa dal Presidente della Giunta Regionale Sarda in data 06.06.2000 rep. 5/62 in favore del demanio RAS con sede in Cagliari trascrizione del 11.07.2000 part. 13064 gener. 20382.

Inoltre da dichiarazioni rese dalla , parrebbe che gli stessi mappali 38-39 siano stati ceduti in permuta

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica si segnala che le particelle 37-

38-39 sono state "attraversate dal fuoco risultano sottoposte ai relativi vincoli".



Foto panoramica sui mappali 88-73-74



Foto panoramica sui mappali 38-39

Terreni agricoli individuati al catasto terreni del Comune di

Ortacesus al foglio 5

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
5	212	Seminativo	2	ha. 1.80.20
5	215	Seminativo	1	ha. 0.13.35
5	217	Seminativo	1	ha. 0.46.90
5	426	Seminativo	1	ha. 0.28.60
5	427	Seminativo	1	ha. 0.36.20
5	581	Seminativo	3	ha. 0.40.50
5	780	Seminativo	2	ha. 0.05.50
5	788	Seminativo Viabilità	2	ha. 0.03.20
5	791	Pascolo Viabilità	1	ha. 0.09.70
5	792	Pascolo Viabilità	1	ha. 0.00.55
5	793	Pascolo Viabilità	2	ha. 0.09.50
5	794	Seminativ Viabilità	3	ha. 0.13.65
5	796	Seminativo Viabilità	3	ha. 0.11.65
5	797	Seminativo Viabilità	3	ha. 0.00.45
5	800	Seminativo Viabilità	3	ha. 0.15.75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione topografica dei luoghi nella sovrastante immagine viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale (catasto terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso vengono individuati gli immobili oggetto di stima censiti al F. 5 del Comune di Ortacesus.

Si premette che i mappali identificati al F. 5 del Comune di Ortacesus con la particella 788-791-792-793-794-796-797-800 (come rilavato dal certificato di destinazione urbanistica in allegato) costituiscono la sede stradale della SP 5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La particella 780 costituisce in parte sede stradale e zona di rispetto dello svincolo che dalla SS 547 si innesta alla via del Progresso (arteria stradale della zona industriale di Ortacesus).



Aero foto panoramica del catastale sovrapposto all' aerofotogrammetria dalla quale si evince la posizione geografica del mappale 780

Per le sopra citate particelle lo scrivente non procede alla stima delle stesse.



Foto panoramica sui mappali 788-780

Il mappale 581 del foglio 5 di Ortacesus ubicato con ingresso dalla SP5 in prossimità dello svincolo per la SS 547, come precedentemente descritto costituisce un unico

appezzamento di terreno con il mappale 185 del foglio 10 comune di Ortacesus.



Foto panoramica sul F. 5 mapp. 581 e F. 10 mapp. 185

Le rimanenti particelle (identificate con i mappali 212-215-217-426-427) oggetto di stima, vanno a formare un unico appezzamento contiguo intercluso. Si fa rilevare che comunque gli stessi risultano facilmente accessibili tramite la viabilità interna privata dell'azienda che si diparte dalla SS 547 al km 15,1.

Trattasi di terreni destinati prevalentemente a coltivazioni foraggere, in linea con la destinazione della zona .

**Terreni agricoli individuati al catasto terreni del Comune di
Ortacesus al foglio 2**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
2	126	Seminativo	2	ha. 0.11.25



Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione topografica dei luoghi nella sovrastante immagine viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale (castato terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso viene individuato l'immobile oggetto di stima censito al F. 2 del Comune di Ortacesus.

Di forma pressoché regolare, il mappale risulta intercluso e accessibile solamente attraverso proprietà terze raccordate con la SP 5, lungo il tratto Ortacesus-Guamaggiore

Da informazioni rese trattasi di terreno agricolo non al possesso della società.

**Terreni agricoli individuati al catasto terreni del Comune di
Ortacesus al foglio 13**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
13	29	Seminativo	1	ha. 2.44.70



Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione topografica dei luoghi nella sovrastante immagine viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale (catasto terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso viene individuato l'immobile oggetto di stima censito al F. 13 del Comune di Ortacesus.

Tali mappale facilmente accessibile mediante stradello di penetrazione agraria che si diparte dalla SP 41 km 3,5 in prossimità del cavalcavia.

Terreni agricoli individuati al catasto terreni del Comune Senorbì al

foglio 6

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
6	5	Modello 26		ha. 0.42.85
6	12	Desogus	Giancarlo	ha. 0.82.85
6	17	Desogus	Giancarlo	ha. 0.38.90
6	114	Desogus	Giancarlo	ha. 0.18.95
6	272	Pascolo	2	ha. 0.03.10
6	490	Seminativo	1	ha. 0.56.28
6	491	Regione autonoma		ha. 0.14.57



Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione topografica dei luoghi nella sovrastante immagine viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale (catasto terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso vengono individuati l'immobile oggetto di stima censito al F. 6 del Comune di Senorbi .

- Particella 5 interclusa, accessibile attraverso proprietà terze con stradina di penetrazione agraria raccordata alla SP41 km 3.1 circa, in prossimità del viadotto.

- La particella 490 confinante con la SS 128, interclusa, accessibile solamente attraverso proprietà terze con stradina di raccordo SS 547 in prossimità dell'innesto della SS 128 e la SS 547.

- **Nota bene:** la particella 491 risulta sede stradale (SS128) di proprietà Demanio RAS

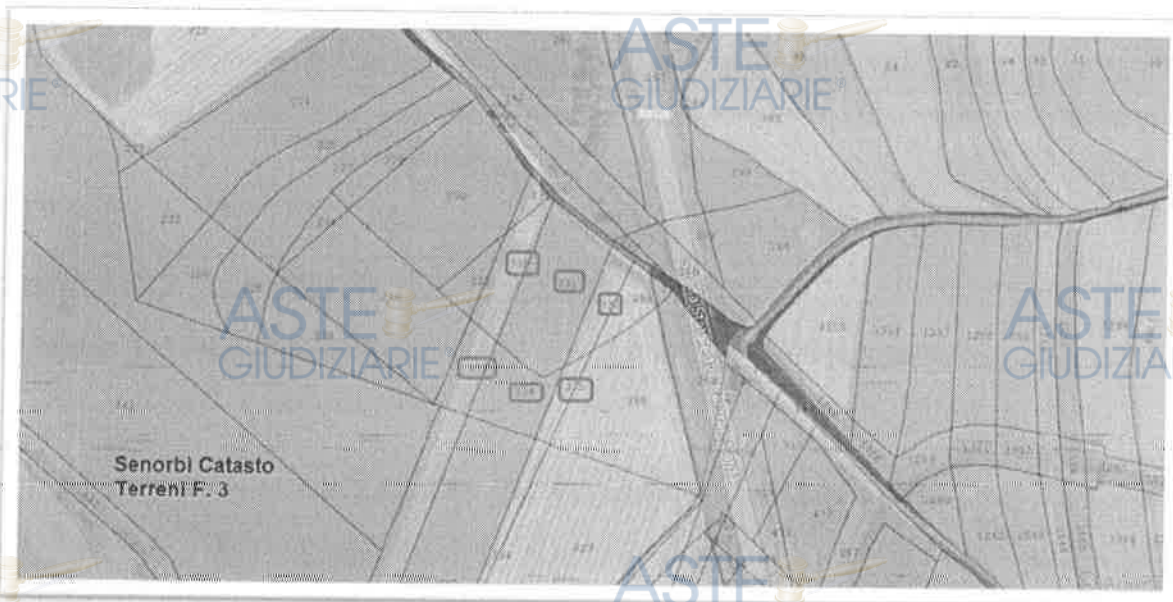
Particella 272, trattasi di reliquato intercluso tra il canale a cielo aperto e altra proprietà terze attualmente costituente passaggio di mezzi agricoli al servizio del maggiore appezzamento di terreno intestato a terze persone.

Per le rimanti particelle 12- 17-114 si fa rilevare la presenza di una sentenza di acquisto per usucapione trascriz. N. 16133/2019 rep. 1245 del Tribunale di Cagliari con la quale si trasferisce la proprietà [REDACTED]

Individuati al catasto terreni del Comune di Senorbì al foglio 3

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie
3	330	Seminativo	3	ha. 0.08.85
3	331	Seminativo	3	ha. 0.23.19
3	332	Seminativo	3	ha. 0.05.74
3	333	Seminativo	3	ha. 0.05.69
3	334	Seminativo	3	ha. 0.09.49
3	335	Seminativo	3	ha. 0.03.02

Per maggior chiarezza espositiva ed individuazione



topografica dei luoghi nella sovrastante immagine viene rappresentata la sovrapposizione tra la cartografia catastale (catasto terreni) e vista satellitare.

Con il colore rosso vengono individuati l'immobile oggetto di stima censito al F. 3 del Comune di Senorbì .

Trattasi di terreni contigui tra loro, ubicati nel comune di Senorbì in prossimità dell'arteria viaria SS 128 al km 18,7, aventi accesso diretto da stradello di penetrazione agraria che si diparte dalla SS 547 Km 16,7

Nota Bene. Si fa rilevare che i mappali 330 e 333 costituiscono uno stradello d'accesso a terreni di proprietà di tersi soggetti pertanto gravati da servitù di passaggio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

I mappali 331 – 334- 332 – 335 individuano parte di terreno di maggior consistenza, del quale non sono materializzati i confini.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto panoramica sui mappali 330-331-332-333-334-335

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.3_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

Dall'Atto di pignoramento si rileva quanto segue.

- Gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trovano corrispondenza con i terreni e fabbricati individuati dallo scrivente durante le operazioni di sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.4_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda -prima di tutto all'accatastamento di fabbricati non accatastati (...)] proceda ove necessario (...), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]_

Lo scrivente non rileva la necessita di procedere ad aggiornamenti catastali.

3.5_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6

[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...]

3.5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Tutti gli immobili oggetto di valutazione estimativa, sono inquadrati nello strumento urbanistico del comune di Ortacesus e Senorbi in zona omogenea "E" agricola con relative sottozone, per i quali trovano applicazione le norme di attuazione dello stesso strumento, nonché le vigenti disposizioni regionali in materia di governo del territorio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Nello specifico:

Immobile n. 1, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 210, ,
Zona Is Bangius;

"E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni" aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni

Immobile n. 2, Comune di Ortacesus, distinto al Catasto Fabbricati – al Foglio 6, Particella 234,
Natura D10 [Fabbricati per attività agricole], Zona Is Bangius

"E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"

Per i rimanenti terreni agricoli si allega qui di seguito il certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal servizio tecnico dei rispettivi comuni d'appartenenza.

COMUNE DI ORTACESUS



Comune di Ortacesimus (CA) - Prot. n. 0001625 del 31-03-2021 - partenza



COMUNE DI ORTACESUS

Provincia di Cagliari

SERVIZIO TECNICO

Certificato n. 5/2021 del Registro

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 art.30)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta presentata in data 25/03/2021 Prot.1545 da FLORIS GIANLUCA nato a Cagliari il 13/03/1968 e residente a Cagliari in Via Alberto Da Giussano n.5 codice fiscale FLRGLC68C13B354Y;

Visto il vigente Piano Urbanistico Comunale;

Vista la determinazione n.1310/DG del 16/06/2008 della R.A.S. Ass.to EE.LL.;

Visto l'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che gli immobili sotto riportati, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- C.T. Foglio 1, mappali 78, 79, 80, 105, 109 297, 298: ZONA OMOGENEA "E*" (*Agricola con inibizione di attività di allevamento e pascolo*);

Nella ZONA OMOGENEA "E*" (*Agricola con inibizione di attività di allevamento e pascolo*) si applicano le disposizioni di cui all'art.9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

- C.T. Foglio 5, mappali 780: ZONA OMOGENEA "D" (*Industriale - Commerciale - Artigianale*);

Nella ZONA OMOGENEA "D" (*Industriale - Commerciale - Artigianale*) si applicano le disposizioni di cui all'art.8 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

- C.T. Foglio 5, mappali 212, 215, 217, 426, 427, 581: parte in ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*) e parte in ZONA OMOGENEA "H" (*Salvaguardia*);

Nella ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*) si applicano le disposizioni di cui all'art.9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

Nella ZONA OMOGENEA "H" (*Salvaguardia*) si applicano le disposizioni di cui all'art.11 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

- C.T. Foglio 2, mappale 126: ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*);

Nella ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*) si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

- C.T. Foglio 10, mappali 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191: ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*);

Nella ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*) si applicano le disposizioni di cui all'art.9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

- C.T. Foglio 13, mappale 29: ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*);

Nella ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*) si applicano le disposizioni di cui all'art.9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

- C.T. Foglio 14, mappali 9, 13, 25, 28, 44, 45: ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*);

Nella ZONA OMOGENEA "E" (*Agricola*) si applicano le disposizioni di cui all'art.9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

Comune di Ortacesusa (CA) - Prot. n. 0001625 del 31-03-2021 - partenza

- C.T. Foglio 15, mappali 7, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 40, 52, 53, 69, 80, 91, 92, 98, 109, 114, 122, 123: ZONA OMOGENEA "E" (Agricola);

Nella ZONA OMOGENEA "E" (Agricola) si applicano le disposizioni di cui all'art.9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

- C.T. Foglio 17, mappali 10, 11, 12, 15, 26, 27, 37, 38, 39, 40, 69, 73, 74, 88, 105: ZONA OMOGENEA "E" (Agricola);

Nella ZONA OMOGENEA "E" (Agricola) si applicano le disposizioni di cui all'art.9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente in questo Comune;

Si riproducono in allegato, quale parte integrante della presente certificazione, le prescrizioni urbanistiche di zona, tratte dalla N.T.A.

- C.T. Foglio 10, mappale 177: TRATTASI DI VIABILITA'.

- C.T. Foglio 5, mappali 788, 791, 792, 793, 794, 796, 797, 800: TRATTASI DI VIABILITA'.

Si certifica inoltre che:

- mq. 2 del mappale 79 del F. 1 sono stati attraversati dal fuoco in data 01/10/2014 (sup. pascoliva);
- mq. 22.299 del mappale 109 del F. 15 sono stati attraversati dal fuoco in data 13/09/2007 (sup. non boschiva);
- mq. 860 del mappale 37 del F. 17 sono stati attraversati dal fuoco in data 14/09/2011 (sup. non boschiva);
- mq. 11234 del mappale 38 del F. 17 sono stati attraversati dal fuoco in data 14/09/2011 (sup. non boschiva);
- mq. 4953 del mappale 39 del F. 17 sono stati attraversati dal fuoco in data 14/09/2011 (sup. non boschiva);

Ortacesusa, 30/03/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

geom. Fabrizio Zedda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI SENORBI'
Città Metropolitana di Cagliari

UFFICIO TECNICO COMUNALE-SERVIZIO EDILIZIA E URBANISTICA
Via G. Lonis n. 34 - 09040 Senorbi (SU)

Tel. 070 980121

Prot. n. 5093
del 26.04.2021

Fax 070 98012345

Ing.
Floris Gianluca
Via A. da Giussano, n. 5
09134 - CAGLIARI (CA)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Valendosi delle facoltà concessegli dal Testo Unico degli Enti Locali;

Vista la richiesta del giorno 12/05/2021 prot. n. 5025, presentata dall'Ing. Floris Gianluca nato a Cagliari (CA) il 13/03/1968, residente a Cagliari (CA) in Via A. da Giussano n. 5, in qualità di C.T.U. tribunale di Cagliari, incarico R.G.E. 50/2019 - Tel. 392-0935751;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001;

Visto il Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29.03.2004 ed esecutivo dal 15.07.2004;

Visto Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Unico Regionale PAI, redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, con le relative fonti normative di conversione, modifica e integrazione.

DICHIARA

che gli immobili ubicati nel Comune di SENORBI' distinti nel Catasto Terreni nella Sezione di SENORBI' al:

Foglio	Mappale	Superficie	Foglio	Mappale	Superficie
6	5	mq 4285;	3	330	mq 885;
6	12	mq 8285;	3	331	mq 2319;
6	17	mq 3890;	3	332	mq 574;
6	114	mq 1895;	3	333	mq 569;
6	272	mq 310;	3	334	mq 949;
6	490	mq 5628;	3	335	mq 302;
6	491	mq 1457;			

Comune di Senorbi' (CA) Prot. n. 0065098 del 13-05-2021 - Partenza

sono censiti nel vigente Piano Urbanistico Comunale in ZONA "E" (AGRICOLA).

Vincoli: nessuno;

Annotazioni:

Prescrizioni: le prescrizioni urbanistiche, le destinazioni d'uso specifiche e modalità d'intervento risultano essere quelle contenute nel P.U.C. adottato con Deliberazione C.C. n. 6 del 29.03.2004.

La presente dichiarazione si rilascia in carta legale per uso consentito dalla legge ed ha validità di un anno.

Senorbì, 13.05.2021

Il Responsabile del Servizio Tecnico
P.to Ing. Gian Giuseppe Nolla

Per quanto concerne gli immobili identificati al Foglio 6, Particella 210 e particella 234 del Comune di Ortacesus, lo scrivente per quanto descritto nel paragrafo precedente non procede alla stima degli stessi.

Relazione di seguito le attività comunque svolte relativamente ai citati immobili. Ovvero, ha proceduto ad effettuare accesso agli atti amministrativi per il rilascio di idonea documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Ortacesus ed al SUAP Unione Comuni Trexenta.

Si precisa che la documentazione prodotta dagli uffici risulta inadatta esclusivamente ad altri corpi di fabbrica dell'azienda.

Dalle informazioni rese dalla e riscontrato quanto dichiarato negli atti d'aggiornamento catastali, i fabbricati destinati a deposito attrezzi individuati con la particella 234, secondo la proprietà vennero ultimati in data 10/10/1960. Nella figura sottostante si riporta l'immagine del volo aereo datato 1968 che conferma l'esistenza dell'immobile già da tale data.



La liceità urbanistica dei fabbricati (particelle 234 e 210) andrà comunque chiarita qualora l'Illustrissimo Giudice, a seguito di quanto evidenziato dallo scrivente relativamente alla certificazione notarile di cui ai paragrafi precedenti, conferisca l'incarico per procedere alla loro valutazione.

3.6_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

Trattandosi di innumerevoli terreni agricoli dislocati nel territorio dei Comuni di Ortacesus e Senorbi, si ritiene congruo individuare lotti di terreni agricoli quantomeno confinanti o ricadenti nello stesso foglio catastale con superfici contenute entro i 5 ettari. Tale scelta, deriva dalla consuetudine locale e necessità degli operatori del zona (indagini espletate presso i professionisti del settore agro-zootecnico), affinché gli immobili immessi sul mercato acquisiscano una maggiore appetibilità.

Nota bene: si segnala che la volumetria dei terreni agricoli oggetto di stima, provenienti dal un complesso aziendale consolidato nel corso dei decenni, potrebbe essere stata utilizzata per la realizzazione dei fabbricati al servizio della stessa azienda. Non è stato possibile appurare quanto sopra descritto, poichè la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ortacesus risulta priva dei calcoli plano-volumetrici relativi all'intera azienda.

Pertanto lo scrivente cautelativamente nello stimare il compendio agricolo, tiene conto di quanto sopra precisato.

Costituzione dei LOTTI agricoli

Lotto n.1

ORTACEUS FOGLIO 1

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	Note
1	78	Semin. Irriguo	U	6.980,00	Da informazioni rese dalla proprietà, il mappale è stato permutato coi mapp. 299-300 non oggetto di pignoramento
1	79	Semin. Irriguo	U	1.760,00	Mappale attraversato dal fuoco. Vedasi CDU
1	80	Semin. Irriguo	U	7.340,00	attraversato da una servitù di passaggio
1	105	Mod. 26		6.240,00	attraversato da una servitù di passaggio
1	109	Semin. Irriguo	U	5.780,00	attraversato da una servitù di passaggio
1	297	Semin. Irriguo	U	840,00	
1	298	Semin. Irriguo	U	1.510,00	
lotto 1			mq	30.450,00	

Lotto n.2

ORTACEUS FOGLIO 10 E FOGLIO 5

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	Note
10	185	Modello 26		4.881,00	
10	186	Seminativo	1	249,00	Sottoservizi
10	187	Semin. Irriguo	U	330,00	
10	188	Semin. Irriguo	U	335,00	
10	189	Seminativo	1	522,00	Sotto servizi
10	190	Semin. Irriguo	U	348,00	
10	191	Modello 26		85,00	
5	581	Seminativo	3	4.050,00	
lotto 2			mq	10.800,00	

Lotto n.3

ORTACEUS FOGLIO 14

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
14	28	Seminativo	3	4.960,00	
14	44	Seminativo	3	16.180,00	
14	45	Seminativo	3	12.920,00	
lotto 3			mq	34.060,00	

Lotto n.4

ORTACEUS FOGLIO 14

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
14	13	Seminativo	2	12.200,00	
14	9	Seminativo	2	3.265,00	
	lotto 4	mq		15.465,00	

Lotto n.5

ORTACEUS FOGLIO 14

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
14	25	Seminativo	2	31.585,00	
	lotto 5	mq		31.585,00	

Lotto n.6

ORTACEUS FOGLIO 15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
15	7	Seminativo	2	20.670,00	
15	36	Seminativo	2	16.290,00	
15	69	Seminativo	3	17.985,00	
15	91	Modello 26		2.820,00	
15	92	Seminativo	3	780,00	
	lotto 6	mq		58.545,00	

Lotto n.7

ORTACEUS FOGLIO 15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
15	22	Seminativo	3	8.860,00	
15	23	Seminativo	3	12.560,00	
15	33	Seminativo	3	9.720,00	
15	34	Seminativo	3	4.790,00	
15	35	Seminativo	3	3.890,00	
15	40	Seminativo	3	7.405,00	
15	109	Seminativo	1	26.660,00	
	lotto 7	mq		73.885,00	

Lotto n.8

ORTACEUS FOGLIO 15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
15	24	Seminativo	2	3.185,00	
15	25	Seminativo	2	9.670,00	
15	52	Seminativo	2	11.755,00	
15	53	Seminativo	2	12.040,00	
15	80	Seminativo	2	4.415,00	
15	98	Seminativo	2	12.580,00	
lotto 8			mq	53.645,00	

Lotto n.9

ORTACEUS FOGLIO 15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
15	26	Seminativo	2	12.805,00	
15	27	Seminativo	2	3.865,00	
15	28	Seminativo	2	2.220,00	
15	31	Seminativo	2	3.995,00	
15	32	Seminativo	2	3.860,00	
15	114	Modello 26		8.570,00	
15	122	Seminativo	1	10.330,00	
15	123	Modello 26		8.570,00	
lotto 9			mq	54.215,00	

Lotto n.10

ORTACEUS FOGLIO 17

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
17	12	Semin. Irriguo	U	16.975,00	
17	15	Modello 26		3.565,00	
17	37	Semin. Irriguo	U	3.775,00	particella attraversate dal fuoco. Vedasi CDU
17	69	Semin. Irriguo	U	34.700,00	
lotto 10			mq	59.015,00	

Lotto n.11

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
17	10	Semin. Irriguo	U	3.060,00	

17	11	Semin. Irriguo	U	3.620,00	
17	38	Semin. Irriguo	U	11.580,00	servitù coattiva di passaggio e acquedotto DEMANIO- Da informazioni rese dalla proprietà, il mappale è stato permutato, Particella attraversate dal fuoco, vedasi CDU
17	39	Semin. Irriguo	U	5.170,00	servitù coattiva di passaggio e acquedotto DEMANIO- Da informazioni rese dalla proprietà, il mappale è stato permutato, Particella attraversate dal fuoco, vedasi CDU
17	40	Seminativo	3	1.560,00	
lotto 11		mq		24.990,00	

Lotto n.12

ORTACEUS FOGLIO 17 12

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
17	73	Modello 26		798,00	
17	74	Semin. Irriguo	U	887,00	
17	105			4.520,00	
17	88	Semin. Irriguo	U	320,00	
lotto 12		mq		6.525,00	

Lotto n.13

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
17	26	Seminativo	3	5.010,00	
17	27	Semin. Irriguo	U	8.970,00	
lotto 13		mq		13.980,00	

Lotto n.14

ORTACEUS FOGLIO 5

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
5	212	Seminativo	2	18.020,00	
5	215	Seminativo	1	1.335,00	
5	217	Seminativo	1	4.690,00	
5	426	Seminativo	1	2.860,00	
5	427	Seminativo	1	3.620,00	
lotto 14		mq		30.525,00	

Lotto n.15

ORTACEUS FOGLIO 2

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
2	126	Seminativo	2	1.125,00	
		lotto 15	mq	1.125,00	

Lotto n.16

ORTACEUS FOGLIO 13

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
13	29	Seminativo	1	24.470,00	
		lotto 16	mq	24.470,00	

Lotto n.17

SENORBI' FOGLIO 6

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
6	5	Modello 26		4.285,00	
6	272	Pascolo	2	310,00	porzione di stradello. Servitù di passaggio
6	490	Seminativo	1	5.628,00	
		lotto 17	mq	10.223,00	

Lotto n.18

SENORBI' FOGLIO 3

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note
3	330	Seminativo	3	885,00	porzione di stradello. Servitù di passaggio
3	331	Seminativo	3	2.319,00	
3	332	Seminativo	3	574,00	
3	333	Seminativo	3	569,00	porzione di stradello. Servitù di passaggio
3	334	Seminativo	3	949,00	
3	335	Seminativo	3	302,00	
		lotto 18	mq	5.598,00	

3.7 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro (...)]

Come da relazione notarile, i beni appartengono alla società pignorata ad eccezione di quanto descritto nei precedenti paragrafi.

3.8 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse di creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)]

Trattandosi di terreni agricoli, non è stato possibile procedere alla verifiche.

3.9 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

[ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;]

Trattasi di terreni agricoli.

3.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]

- Si rimanda alla consultazione dell'accluso certificato di destinazione urbanistica.

3.11 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali

pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di alcuno dei suddetti titoli]

- Verificato quanto richiesto nel sito Ufficiale dell'Argea (Agenzia regionale per il sostegno all'agricoltura) e come si evince dalle ispezioni ipocatastali (di cui al precedente paragrafo) i terreni in oggetto, parrebbero non soggetti a tali gravami.

3.12_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 13

[determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute]

Date le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, la determinazione del valore di mercato dell'immobile sarà determinato facendo ricorso al metodo comparativo.

A tale scopo l'indagine di mercato, viene effettuata ricercando: a. dati storici desunti da transazioni riferite a immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quelli oggetto di stima; b. eventuali precedenti valutazioni, che abbiano avuto esito in una compravendita, opportunamente aggiornate. Nell'indagine si terrà conto dei valori desunti da operatori specializzati e/o reperiti in recenti atti di compravendita.

Sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei comparabili scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

3.12.1_ STIMA DELL'IMMOBILE

Nella stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, lo scrivente procede applicando quale parametro comparativo la superficie unitaria

[(...) le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta (...)]

- Al disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa"; tale situazione rende meno appetibile l'acquisto di un immobile nel contesto di un

procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia.

Nello specifico caso si ritiene che tale riduzione sia pari ad una percentuale del 10%.

Valore venale dell'intero compendio immobiliare distinto in 18 lotti.

ORTACEUS FOGLIO 1

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	Note	valore unitario €/mq	valore
1	78	Semin. Irriguo	U	6.980,00	Da informazioni rese dalla proprietà, il mappale è stato permutato coi mapp. 299-300 non oggetto di pignoramento	1,2	8.376,00
1	79	Semin. Irriguo	U	1.760,00	Mappale attraversato dal fuoco. Vedasi CDU	0,9	1.584,00
1	80	Semin. Irriguo	U	7.340,00	attraversato da una servitù di passaggio	0,9	6.606,00
1	105	Mod. 26		6.240,00	attraversato da una servitù di passaggio	0,9	5.616,00
1	109	Semin. Irriguo	U	5.780,00	attraversato da una servitù di passaggio	1,2	6.936,00
1	297	Semin. Irriguo	U	840,00		0,9	756,00
1	298	Semin. Irriguo	U	1.510,00		0,9	1.359,00
lotto 1				mq			
				30.450,00			
valore lotto 1						€	31.233,00
deprezzamento assenza di garanzia per vizi						10%	3.123,30
Valore di mercato Lotto 1						€	28.109,70

ORTACEUS FOGLIO 10 E FOGLIO 5

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	Note	valore unitario €/mq	valore
10	185	Modello 26		4.881,00		1,2	5.857,20
10	186	Seminativo	1	249,00	Sottoservizi	1,2	298,80
10	187	Semin. Irriguo	U	330,00		1,2	396,00
10	188	Semin. Irriguo	U	335,00		0,3	100,50
10	189	Seminativo	1	522,00	Sotto servizi	0,3	156,60
10	190	Semin. Irriguo	U	348,00		0,3	104,40
10	191	Modello 26		85,00		0,3	25,50
5	581	Seminativo	3	4.050,00		1,2	4.860,00
lotto 2				mq			
				10.800,00			
valore lotto 2						€	11.799,00
deprezzamento assenza di garanzia per vizi						10%	1.179,90
Valore di mercato Lotto 2						€	10.619,10

ORTACEUS FOGLIO 14

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
14	28	Seminativo	3	4.960,00		1,80	8.928,00
14	44	Seminativo	3	16.180,00		1,80	29.124,00

14	45	Seminativo	3	12.920,00		1,80	23.256,00
		lotto 3	mq	34.060,00			

valore lotto 3 € **61.308,00**

deprezzamento assenza di garanzia per vizi 10% 6.130,80

Valore di mercato Lotto 3 € **55.177,20**

ORTACEUS FOGLIO 14

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
14	13	Seminativo	2	12.200,00		1,80	21.960,00
14	9	Seminativo	2	3.265,00		1,80	5.877,00

lotto 4 **mq** **15.465,00**

valore lotto 4 € **27.837,00**

deprezzamento assenza di garanzia per vizi 10% 2.783,70

Valore di mercato Lotto 4 € **25.053,30**

ORTACEUS FOGLIO 14

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
14	25	Seminativo	2	31.585,00		1,80	56.853,00

lotto 5 **mq** **31.585,00**

valore lotto 5 € **56.853,00**

deprezzamento assenza di garanzia per vizi 10% 5.685,30

Valore di mercato Lotto 5 € **51.167,70**

ORTACEUS FOGLIO 15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
15	7	Seminativo	2	20.670,00		1,80	37.206,00
15	36	Seminativo	2	16.290,00		1,80	29.322,00
15	69	Seminativo	3	17.985,00		1,80	32.373,00
15	91	Modello 26		2.820,00		1,80	5.076,00
15	92	Seminativo	3	780,00		1,80	1.404,00

lotto 6 **mq** **58.545,00**

valore lotto 6 € **105.381,00**

deprezzamento assenza di garanzia per vizi 10% 10.538,10

Valore di mercato Lotto 6 € **94.842,90**

ORTACEUS FOGLIO 15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
15	22	Seminativo	3	8.860,00		1,8	15.948,00
15	23	Seminativo	3	12.660,00		1,8	22.608,00
15	33	Seminativo	3	9.720,00		1,8	17.496,00

15	34	Seminativo	3	4.790,00		1,8	8.622,00
15	35	Seminativo	3	3.890,00		1,8	7.002,00
15	40	Seminativo	3	7.405,00		1,8	13.329,00
15	109	Seminativo	1	26.660,00		1,8	47.988,00
		lotto 7	mq	73.885,00			
						valore lotto 7	€ 132.993,00
						deprezzamento assenza di garanzia per vizi	10% 13.299,30
						Valore di mercato Lotto 7	€ 119.693,70

ORTACEUS FOGLIO 15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
15	24	Seminativo	2	3.185,00		1,80	5.733,00
15	25	Seminativo	2	9.670,00		1,80	17.406,00
15	52	Seminativo	2	11.755,00		1,80	21.159,00
15	53	Seminativo	2	12.040,00		1,80	21.672,00
15	80	Seminativo	2	4.415,00		1,80	7.947,00
15	98	Seminativo	2	12.580,00		1,80	22.644,00
		lotto 8	mq	53.645,00			
						valore lotto 8	€ 96.561,00
						deprezzamento assenza di garanzia per vizi	10% 9.656,10
						Valore di mercato Lotto 8	€ 86.904,90

ORTACEUS FOGLIO 15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
15	26	Seminativo	2	12.805,00		1,80	23.049,00
15	27	Seminativo	2	3.865,00		1,80	6.957,00
15	28	Seminativo	2	2.220,00		1,80	3.996,00
15	31	Seminativo	2	3.995,00		1,80	7.191,00
15	32	Seminativo	2	3.860,00		1,80	6.948,00
15	114	Modello 26		8.570,00		1,80	15.426,00
15	122	Seminativo	1	10.330,00		1,80	18.594,00
15	123	Modello 26		8.570,00		1,80	15.426,00
		lotto 9	mq	54.215,00			
						valore lotto 9	€ 97.587,00
						deprezzamento assenza di garanzia per vizi	10% 9.758,70
						Valore di mercato Lotto 9	€ 87.828,30

ORTACEUS FOGLIO 17

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
17	12	Semin. Irriguo	U	16.975,00		1,80	30.555,00
17	15	Modello 26		3.565,00		1,80	6.417,00
17	37	Semin. Irriguo	U	3.775,00	particella attraversate dal fuoco. Vedasi CDU	1,80	6.795,00
17	69	Semin. Irriguo	U	34.700,00		1,80	62.460,00
lotto 10				mq			
				59.015,00			
valore lotto 10						€	106.227,00

deprezzamento assenza di garanzia per vizi

10% 10.622,70

Valore di mercato Lotto 10 € 95.604,30

ORTACEUS FOGLIO 17

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
17	10	Semin. Irriguo	U	3.060,00		1,80	5.508,00
17	11	Semin. Irriguo	U	3.620,00		1,80	6.516,00
17	38	Semin. Irriguo	U	11.580,00	servitù coattiva di passaggio e acquedotto DEMANIO- Da informazioni rese dalla proprietà, il mappale è stato permutato. Particella attraversate dal fuoco, vedasi CDU	1,80	20.844,00
17	39	Semin. Irriguo	U	5.170,00	servitù coattiva di passaggio e acquedotto DEMANIO- Da informazioni rese dalla proprietà, il mappale è stato permutato. Particella attraversate dal fuoco, vedasi CDU	1,80	9.306,00
17	40	Seminativo	3	1.560,00		1,80	2.808,00
lotto 11				mq			
				24.990,00			
valore lotto 11						€	44.982,00

deprezzamento assenza di garanzia per vizi

10% 4.498,20

Valore di mercato Lotto 11 € 40.483,80

ORTACEUS FOGLIO 17

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
17	73	Modello 26		798,00		1,80	1.436,40
17	74	Semin. Irriguo	U	887,00		1,80	1.596,60
17	105			4.520,00		1,80	8.136,00
17	88	Semin Irriguo	U	320,00		1,80	576,00
lotto 12				mq			
				2.005,00			
valore lotto 12						€	11.745,00

deprezzamento assenza di garanzia per vizi

10% 1.174,50

Valore di mercato Lotto 12 € 10.570,50

ORTACEUS FOGLIO 17

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
17	26	Seminativo	3	5.010,00		1,80	9.018,00
17	27	Semin. Irriguo	U	8.970,00		1,80	16.146,00
lotto 13				mq	13.980,00		

valore lotto 13 € **25.164,00**

deprezzamento assenza di garanzia per vizi 10% 2.516,40

Valore di mercato Lotto 13 € 22.647,60

ORTACEUS FOGLIO 5 14

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
5	212	Seminativo	2	18.020,00		1,80	32.436,00
5	215	Seminativo	1	1.335,00		1,80	2.403,00
5	217	Seminativo	1	4.690,00		1,80	8.442,00
5	426	Seminativo	1	2.860,00		1,80	5.148,00
5	427	Seminativo	1	3.620,00		1,80	6.516,00
lotto 14				mq	30.525,00		

valore lotto 14 € **54.945,00**

deprezzamento assenza di garanzia per vizi 10% 5.494,50

Valore di mercato Lotto 14 € 49.450,50

ORTACEUS FOGLIO 2 15

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
2	126	Seminativo	2	1.125,00		0,80	900,00
lotto 15				mq	1.125,00		

valore lotto 15 € **900,00**

deprezzamento assenza di garanzia per vizi 10% 90,00

Valore di mercato Lotto 15 € 810,00

ORTACEUS FOGLIO 13 16

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
13	29	Seminativo	1	24.470,00		1,80	44.046,00
lotto 16				mq	24.470,00		

valore lotto 16 € **44.046,00**

deprezzamento assenza di garanzia per vizi

10% 4.404,60

Valore di mercato Lotto 16

€ 39.641,40

SENORBI' FOGLIO 6

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
6	5	Modello 26		4.285,00		0,70	2.999,50
6	272	Pascolo	2	310,00	porzione di stradello. Servitù di passaggio	0,70	217,00
6	490	Seminativo	1	5.628,00		0,70	3.939,60

lotto 17 mq 10.223,00

valore lotto 17 € 7.156,10

deprezzamento assenza di garanzia per vizi

10% 715,61

Valore di mercato Lotto 17

€ 6.440,49

SENORBI' FOGLIO 3

18

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	Note	valore unitario €/mq	valore
3	330	Seminativo	3	885,00	porzione di stradello. Servitù di passaggio	0,7	619,50
3	331	Seminativo	3	2.319,00		1,4	3.246,60
3	332	Seminativo	3	574,00		1,4	803,60
3	333	Seminativo	3	569,00	porzione di stradello. Servitù di passaggio	0,7	398,30
3	334	Seminativo	3	949,00		1,4	1.328,60
3	335	Seminativo	3	302,00		1,4	422,80

lotto 18 mq 5.598,00

valore lotto 18 € 6.819,40

deprezzamento assenza di garanzia per vizi

10% 681,94

Valore di mercato Lotto 18

€ 6.137,46

3.13 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 14

[acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato...]

Non sono state rilevate spese aggiuntive [...sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato]

4 _ CONCLUSIONE



In ottemperanza all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari, Gennaio 2022



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(geom. Floris Gianluca)

