


TRIBUNALE DI CAGLIARI



ACCERTAMENTO TECNICO SUGLI IMMOBILI SITI NEL

COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI

E. I. N. 602/2012

promossa da



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. STEFANO MANENTI



DOTT. ING. STEFANO MANENTI, VIA ANCONA 14 – 09125 CAGLIARI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 602/12 PROMOSSA DAL

CONTRO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. STEFANO MANENTI

I. **PREMESSA**

Ill.^{mo} Signor Giudice Dottor Enzo Luchi della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Nel corso dell'udienza del 06.12.2013, la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto ing. Stefano Manenti, nato a Cagliari il 27 agosto 1965, con studio in Cagliari nella via Ancona al civico 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3263 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in titolo allo scopo di rispondere ai quesiti di seguito elencati:

- 1) 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 effettuate 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle**

trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
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 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;
acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2) 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.);

3) 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;

4) 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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) 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 abusivi 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, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. L.vo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;

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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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 della L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla



locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Per quanto indicato il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo all'esame dell'atto di Pignoramento e delle certificazioni agli atti, alle visure presso gli Uffici del Catasto, della Conservatoria

ed agli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sant'Anna Arresi.

Ha quindi eseguito il sopralluogo per il rilievo degli immobili e compiuto le indagini di mercato necessarie alla stima richiesta.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, ha steso la seguente relazione.

II. RESOCONTO DELLE OPERAZIONI

Sopralluoghi:

Giorno 23.10.2014: sopralluogo presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Anna Arresi. Presenti: ing. Stefano Manenti, ing. Elena Piras.

Giorno 21.11.2014: sopralluogo presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Anna Arresi. Presenti: ing. Stefano Manenti, ing. Elena Piras.

Giorno 21.11.2014: sopralluogo presso i beni oggetto di C.T.U. Presenti: ing. Stefano Manenti, ing. Elena Piras (non si è presentato nessuno e non si è potuto accedere ai luoghi).

Giorno 04.12.2014: sopralluogo presso i beni oggetto di C.T.U. Presenti: ing. Stefano Manenti, ing. Elena Piras, delegato del sig. che ha consentito l'accesso ai luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO

1) 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 effettuate 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Si riassume lo storico ventennale.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

TERRENO DI ARE 64.00, CENSITO IN CATASTO AL FG. 7, PARTICELLA 774.

Il Foglio 7 proviene dal Foglio 502 (ex sez E, Foglio 2 del Comune censuario di Giba, a seguito di variazione territoriale n. 94 del 21.10.1964 in atti dal 25.6.2008).

■ Anno 1928 Compravendita

Atto di vendita del 30.03.1928 a rogito del notaio Antonio Giuseppe Mocchi, trascritto a Cagliari il 19.04.1928, cas. n. 3032 art. n. 2682, vol. n. 1642, n. 82.

Contro:

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile: terreno in Villarios-Masainas, regione "Fitta Su Marchesu", della superficie di ettari 1 ed are 20, censito in catasto nella sez E, Foglio 2, particella 149 3/4 di ha. 1.37.93.



■ **Anno 1945 Successione**

Successione legittima apertasi il 18.08.1945, certificato di denunciata e pagata successione rilasciato dal Procuratore del Registro di Iglesias in data 19.12.1945, den. N. 9, vol. n. 348 trascritta a Cagliari il 16.05.1946, cas. n. 3820, art. n. 3515, vol. 2448, n. 115.



Contro:

A favore:

Immobile: terreno in Giba, censito in catasto nella sez E, Foglio.2 particella 149 A di 1.36.70.



■ **Anno 1948 Compravendita**

Atto di vendita del 26.09.1948 a rogito del notaio Antonio Loi trascritto a Cagliari il 16.10.1948, cas. n.6908, art. n. 6510 vol. n. 2562 n. 110.

Contro:

A favore:

Immobile: diritti corrispondenti alla metà dell'intero terreno in Giba, censito in catasto nella sez E, Foglio 2, particella 149 A di ha 1.36.70.



Nella partita 3415 del catasto terreni, la particella 149 A di ha 1.36.70, risultava intestata per 7/20 a Uccheddu Pintus Giuseppe fu Efsio, per 5/20 a Pusceddu Raffaella di Antonio, per 2/20 ciascuno a Uccheddu Pintus Francesca, Uccheddu Pintus Delfina, Uccheddu Pintus Costantino, Uccheddu Pintus Luigia, e per l'usufrutto parziale a Pintus Maria Chiara fu Giuseppe.

■ Anno 1961 Citazione

Atto di citazione del 10.01.1961, trascritto a Cagliari il 20.07.1961, cas. n. 8816, art. n. 7383.

A favore:

Contro:

Oggetto: divisione dei terreni siti in Giba, tra cui il terreno censito in catasto nella sez E, Foglio 2, particella 149 – omissis restanti immobili

Quote 12/20 attori – 8/20 convenuti.

■ Anno 1968 Assegnazione

Con verbale di conciliazione del 17.12.1963, trascritto a Cagliari il 15.05.1968, cas. n. 8211, art. n. 6577, si addiveniva all'assegnazione dei terreni, oggetto della causa civile 6/61, promossa con atto di citazione del 10.01.1961, trascritto a Cagliari il 20.07.1961, cas. n. 8816, art. n. 7383.

Intervenivano:



Si assegnava a _____ la piena proprietà del terreno in regione Marchiesu, censito in catasto nella sez E, Foglio _____, 2, particella 149 A di ha 71.50 (149 A di are 64.00 + 149 C di are 7.50).

Si precisava inoltre che l'attribuzione della piena proprietà a _____ del terreno in oggetto, avendo lo stesso acquistato in precedenza la quota di 10/20 in comune con _____,

veniva bilanciata attribuendo al _____,

la piena proprietà del terreno seminativo in regione "Conca De Gattu".

Nella partita 5607 del catasto terreni, con nota n. 5 del 20.03.1979, si ricarica la particella 149 A, frazionata nelle particelle 149 A di are 64.00, 149 B di are 65.20, 149 C di are 7,50.

Nel modello T4 del catasto terreni, viene indicato quale definitivo della particella 149 A, la particella 774.

NB : Interruzione della continuità delle trascrizioni.

■ Anno 2006 Compravendita

Atto di vendita del 29.08.2006 a rogito del notaio Giovanni Rosetti, rep. n. 46740, racc. n. 23959, trascritto a Cagliari il 26.09.2006, cas. n. 39702, art. n. 26613.

Contro:

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile: Terreno sito in Sant'Anna Arresi, località "Su Giganti" censito in catasto al Foglio 502 (ex sez E Foglio 2, Giba), particella 774 di are 64.00.

La parte venditrice dichiara che l'immobile oggetto di vendita è a lei pervenuto per possesso pubblico, pacifico, continuato e ininterrotto da oltre vent'anni.

NB: La parte acquirente dichiara di impegnarsi a costituire un compendio unico e di coltivarlo in qualità di coltivatore diretto per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento.

Il terreno è considerato unità indivisibile per dieci anni dalla costituzione del compendio e durante questo periodo non può essere frazionato per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atto tra vivi.

■ **Anno 2008**

Conferimento in Società per atto del 19.04.2008 a rogito del notaio Giuseppe Werther Romagno, rep. n. 14566, racc. n. 6467 trascritto a Cagliari il 28.04.2008, cas. n. 15242, art. n. 10437.

Contro:

A favore: - piena proprietà.

Immobile: Terreno sito in Sant'Anna Arresi, località Su Giganti, censito in catasto al Foglio 502 (ex sez E Foglio 2, Giba), particella 774 di are 64.00.

GRAVAMI

■ Anno 2011

Ipoteca giudiziale iscritta a Cagliari il 29.07.2011, cas. n. 23497, art. n. 4437.

Decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Sassari il 29.06.2011, rep. n. 647.

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Contro:

Immobili: terreno sito in Sant'Anna Arresi.

Foglio 7, particella 774 di are 64.00.

NB: A garanzia del debito complessivo risultano gravati ulteriori immobili.

■ Anno 2012

Verbale di Pignoramento immobili trascritto a Cagliari il 14.11.2012, cas. n. 29834, art. n.23591.

Atto del 28.09.2012, Ufficiale Giudiziario di Cagliari, rep. n. 5198.

A favore:

Contro:

Immobili: terreno sito in Giba.

Foglio 502, particella 774 di are 64.00.

NB: L'immobile risulta censito dal 25.06.2008 al Foglio 7 del Comune di Sant'Anna Arresi. A garanzia del debito complessivo risultano gravati ulteriori immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

TERRENO DI HA **2.06.65**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **1574**

TERRENO DI ARE **1.80**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **1575**

(ORIGINATI DAL FRAZIONAMENTO N. **505497** DEL **23.11.2011** DELLA PARTICELLA **751** DI HA **2.08.45**).

TERRENO DI ARE **63.83**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **1578**

TERRENO DI C.ARE **00.22**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **1579**

(ORIGINATI DAL FRAZIONAMENTO N. **505497** DEL **23.11.2011** DELLA PARTICELLA **761** DI ARE **64.05**).

TERRENO DI ARE **60.10**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **765**.

TERRENO DI ARE **57.30**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **773**

TERRENO DI ARE **16.50**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **1116**

TERRENO DI ARE **40.80**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **1120**

TERRENO DI C.ARE **00.45**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **1158**

TERRENO DI ARE **5.20**, IN CATASTO AL **FOGLIO 7**, PARTICELLA **741** (EX FG **18** DEL **COMUNE DI MASAINAS** A SEGUITO DI VARIAZIONE TERRITORIALE N. **1045** DEL **08.03.2013**)

■ Anno 1966 Scrittura privata

Scrittura privata di vendita con patto di riservato dominio autenticata nelle firme il **27.07.1966** dal notaio **Francesco Vacca** rep. n. **17547**, trascritta a Cagliari il **20.09.1966**, cas. n. **14554** art. n. **12350**.

Contro:

A favore:

Immobili: Terreni siti nel Comune di Giba.

Sez. E, Foglio 2, particella 144 C di are 5.20.

Sez. E, Foglio 2, particella 145 C di ha 2.08.45.

Sez. E, Foglio 2, particella 147 D di are 60.10.

Sez. E, Foglio 2, particella 148 H di are 57.30.

Sez. E, Foglio 2, particella 275 C di are 16.50.

Sez. E, Foglio 2, particella 276 C di are 40.80.

Sez. E, Foglio 2, particella 293 E di c.are 0.45.

■ Anno 1980

Atto di rinuncia al riservato dominio, autenticato nella firma il 25.09.1980 dal notaio Ernesto Quinto Bassi, registrato a Cagliari il 15.10.1980 al n. 1827, ivi trascritto il 24.10.1980 cas. n. 19901, art. n. 16452.

Annotato a margine della formalità originaria l'11.12.1980, cas. n. 23225, art. n. 2136.

Contro:

A favore:

Immobili: Terreni siti nel Comune di Giba.

Sez. E, Foglio 2, particella 144 C di are 5.20.

Sez. E, Foglio 2, particella 145 C di ha 2.08.45.

Sez. E, Foglio 2, particella 146 F di are 64.05.

Sez. E, Foglio 2, particella 147 D di are 60.10.

Sez. E, Foglio 2, particella 148 H di are 57.30.

Sez. E, Foglio 2, particella 275 C di are 16.50.

Sez. E, Foglio 2, particella 276 C di are 40.80.

Sez. E, Foglio 2, particella 293 E di c.are 0.45.

Il fondo riscattato è soggetto a vincolo di indivisibilità ai sensi della legge 3 giugno 1940 n. 1078.

È previsto inoltre il diritto di prelazione a favore dell'Ente.

NB: Nella nota di trascrizione viene erroneamente indicata la particella 276 C di ha 9.40.80, anziché di are 40.80.

Nel Modello T4 del catasto terreni, quali definitive delle particelle 144c, 145c, 146f, 147d, 148H, 275c, 276c, 293e, vengono indicate rispettivamente le particelle: 741, 751, 761, 765, 773, 1116, 1120 1158.

■ **Anno 2004**

Decreto di trasferimento immobili trascritto a Cagliari il 26.07.2004, cas. n. 27639, art. n.19351.

Provvedimento del 12.7.2004, Tribunale Ordinario di Cagliari rep. n.828.

Contro:

A favore:

Immobili: Terreni siti nel Comune di Sant'Anna Arresi, località Su Giganti, con sovrastanti opere edilizie costituite da casa colonica, magazzino e serre.

Foglio 502, particella 741.

Foglio 502, particella 751.

Foglio 502, particella 761.

Foglio 502, particella 765.

Foglio 502, particella 773.

Foglio 502, particella 1116.

Foglio 502, particella 1120.

Foglio 502, particella 1158.

NB: Nella nota di trascrizioni non sono indicate le superfici dei terreni.

■ **Anno 2008 Compravendita**

Atto di vendita del 04.04.2008 a rogito del notaio Giuseppe Werter Romagno, rep. n. 14464, racc. n. 6389, trascritto a Cagliari il 22.04.2008, cas. n. 14638, art. n. 10083.

Contro:

A favore:

Immobili: Terreni siti nel Comune di Sant'Anna Arresi, località Su Giganti, sul quale insistono alcuni manufatti destinati allo sfruttamento del fondo.

Foglio 502, particella 741.

Foglio 502, particella 751.

Foglio 502, particella 761.

Foglio 502, particella 765.

Foglio 502, particella 773.

Foglio 502, particella 1116.

Foglio 502, particella 1120.

Foglio 502, particella 1158.

Il fondo riscattato è soggetto a vincolo di indivisibilità ai sensi della legge 3 giugno 1940 n. 1078.

■ Anno 2008

Conferimento in Società per atto del 19.04.2008 a rogito del notaio Giuseppe Werther Romagno, rep. n. 14566, racc. n. 6467 trascritto a Cagliari il 28.04.2008, cas. n. 15242, art. n. 10437.

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore:

Immobili: Terreni siti nel Comune di Giba/Sant'Anna Arresi località Su Giganti, con sovrastanti opere edilizie.

Foglio 502, particella 741 di are 5.20.

Foglio 502, particella 751 di ha 2.08.45.

Foglio 502, particella 761 di are 64.05.

Foglio 502, particella 765 di are 60.10.

Foglio 502, particella 773 di are 57.30.

Foglio 502, particella 1116 di are 16.50.

Foglio 502, particella 1120 di are 40.80.

Foglio 502, particella 1158 di c. are 0.45.

GRAVAMI

■ Anno 2005

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Cagliari il 01.06.2005, cas. n. 18890, art. n. 3477.

Atto del 29.05.1985 a rogito del notaio Giovanni Rosetti, rep. n. 8501.

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro:

proprietà ½.

proprietà ½.

Immobili: Terreni siti nel Comune di Sant'Anna Arresi (ex censuario Giba).

Sez. E, Foglio 2, particella 144 C di are 5.20.

Sez. E, Foglio 2, particella 145 C di ha 2.08.45.

Sez. E, Foglio 2, particella 146 F di are 64.05.

Sez. E, Foglio 2, particella 147 D di are 60.10.

Sez. E, Foglio 2, particella 148 H di are 57.30.

Sez. E, Foglio 2, particella 275 C di are 16.50.

Sez. E, Foglio 2, particella 276 C di are 40.80.

Sez. E, Foglio 2, particella 293 E di c.are 0.45.

NB: L'ipoteca originaria iscritta il 04.06.1985, cas. n. 10345 art. n.1066, costituente titolo per la rinnovazione sopra riportata è stata annotata di cancellazione totale in data 19.10.2005 con art. n. 5864, a seguito del decreto di trasferimento immobili trascritto a Cagliari il 26.7.2004, cas. n. 27639, art. n. 19351 con il quale il Giudice ordinava la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, tra le quali l'ipoteca del 1985 art. 1066.

In sintesi si è proceduto alla rinnovazione di ipoteca dopo il decreto di trasferimento e prima della cancellazione dell'ipoteca originaria, pertanto occorre richiedere la cancellazione.

■ Anno 2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ipoteca giudiziale iscritta a Cagliari il 29.07.2011, cas. n. 23497, art. n. 4437.

Decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Sassari il 29.06.2001, rep. n. 647.

A favore:

Contro:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili: terreni siti in Sant'Anna Arresi.

Foglio 7, particella 751 di ha 2.08.45.

Foglio 7, particella 761 di are 64.05.

Foglio 7, particella 765 di are 60.10.

Foglio 7, particella 773 di are 57.30.

Foglio 7, particella 1116 di are 16.50.

Foglio 7, particella 1120 di are 40.80.

Foglio 7, particella 1158 di c. are 0.45.

Immobile: terreno sito in Masainas (ora Sant'Anna Arresi Foglio 7).

Foglio 18, particella 741 di are 5.20.

NB: a garanzia del debito complessivo risultano gravati ulteriori immobili.

■ **Anno 2012**

Verbale di Pignoramento immobili trascritto a Cagliari il 14.11.2012, cas. n. 29834, art. n. 23591.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, 28.09.2012, rep. n. 5198.

A favore:
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro:

Immobili: terreni siti in Giba

Foglio 502, particella 741 di are 5.20.

Foglio 502, particella 751 di ha 2.08.45.

Foglio 502, particella 761 di are 64.05.

Foglio 502, particella 765 di are 60.10.

Foglio 502, particella 773 di are 57.30.

Foglio 502, particella 1116 di are 16.50.

Foglio 502, particella 1120 di are 40.80.

Foglio 502, particella 1158 di c.are 0.45.

NB: gli immobili censiti al Foglio 502 di Giba, sono censiti dal 25.06.2008 al Foglio 7 del Comune di Sant'Anna Arresi.

L'immobile censito al Foglio 502 particella 741, proviene dal Foglio 18 del Comune di Masainas.

A garanzia del debito complessivo risultano gravati ulteriori immobili.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

TERRENO DI HA 1.67.05, IN CATASTO AL FOGLIO 9, PARTICELLA 204

TERRENO DI ARE 13.50, IN CATASTO AL FOGLIO 9, PARTICELLA 206 AA

TERRENO DI ARE 14.50, IN CATASTO AL FOGLIO 9, PARTICELLA 206 AB

TERRENO DI ARE 82.00, IN CATASTO AL FOGLIO 9, PARTICELLA 272

TERRENO DI ARE 12.05, IN CATASTO AL FOGLIO 9, PARTICELLA 274

TERRENO DI C.ARE 00.65, IN CATASTO AL FOGLIO 9, PARTICELLA 277.

TERRENO - FABB. RUR. DI ARE 13.00, IN CATASTO AL FOGLIO 7 P.LLA 189

TERRENO DI HA 5.04.10, IN CATASTO AL FOGLIO 7, PARTICELLA 191

TERRENO DI ARE 67.10, IN CATASTO AL FOGLIO 7, PARTICELLA 923.

TERRENO DI HA 4.53.05, IN CATASTO AL FOGLIO 7, PARTICELLA 925.

TERRENO DI HA 11.60.75, IN CATASTO AL FOGLIO 7, PARTICELLA 926

TERRENO DI HA 20.78.50, IN CATASTO AL FOGLIO 7, PARTICELLA 928

TERRENO DI ARE 31.80, IN CATASTO AL FOGLIO 7, PARTICELLA 930

TERRENO DI HA 3.45.40, IN CATASTO AL FOGLIO 7, PARTICELLA 936

TERRENO DI HA 9.91.00, IN CATASTO AL FOGLIO 7 PARTICELLA 937

■ Anno 1954 donazione

Atto di donazione del 03.04.1954 a rogito del notaio Clemente Mancosu, rep. n.21236, Racc. n.12719, trascritto a Cagliari il 20.4.1954, cas. n. 3714, art. n. 3321, vol. n. 2840 n. 121.

Contro:

A favore:

Immobili: Terreni siti in Giba, località "Su Giganti", censiti in catasto:

Sez. E, Foglio 6, particella 16 di ha 2.07.40.

Sez. E, Foglio 6, particella 70 di ha 2.06.20.

Sez. E, Foglio 6, particella 188 di ha 5.23.00.

Sez. E, Foglio 6, particella 189 di are 13.00.

Sez. E, Foglio 6, particella 190 di ha 49.36.20.

Sez. E, Foglio 6, particella 191 di ha 5.04.10.

si è riservata l'usufrutto vita natural

durante.

Riunione di usufrutto in morte di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



■ Anno 1986 Successione

Successione legittima apertasi il 22.10.1986, den. n. 50, vol. n. 995, trascritta a Cagliari il 31.07.1989, cas. n. 20450, art. n. 15451.

Contro:

A favore dei figli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il coniuge ha rinunciato all'eredità con verbale del 13.04.1987 distinto con il n. 25/87, avanti al Cancelliere della Pretura di Cagliari.

Immobili siti in Giba:

Sez. E, Foglio 6, particella 16 a di ha 1.67.05.

Sez. E, Foglio 6, particella 16 c di are 28.00.

Sez. E, Foglio 6, particella 70 a di are 82.00.

Sez. E, Foglio 6, particella 70 c di are 12.05.

Sez. E, Foglio 6, particella 70 f di c. are 00.65.

Sez. E, Foglio 2, particella 189 di are 13.00.

Sez. E, Foglio 2, particella 191 di ha 5.04.10.

Sez. E, Foglio 2, particella 188 a di are 67.10.

Sez. E, Foglio 2, particella 188 c di ha 4.53.05.

Sez. E, Foglio 2, particella 190 a di ha 11.60.75.

Sez. E, Foglio 2, particella 190 c di ha 20.78.50.

Sez. E, Foglio 2, particella 190 e di are 31.80.

Sez. E, Foglio 2, particella 190 m di ha 3.45.40.

Sez. E, Foglio 2, particella 190 n di ha 9.91.00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



■ Anno 2005

Accettazione tacita di eredità conseguente all'atto del 19.09.2005 a rogito del notaio Luigi Polli, rep. n. 23779, racc. n. 12686, trascritta a Cagliari il 27.09.2005, cas. n. 34314, art. n. 22725.

Contro:

A favore: Figli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relativamente ad immobili siti nel Comune di Giba.

Nel Modello t4 del catasto terreni, quali definitiva delle particelle:

16 a, 16 c, 70 a, 70 c, 70 f, 188 a, 188 c, 190 a, 190 c, 190 e, 190 m, 190 n, vengono indicate rispettivamente le particelle: 204, 206, 272, 274, 277, 923, 925, 926, 928, 930, 936, 937.

■ Anno 2005 Compravendita

Vendita del 09.11.2005 a rogito del notaio Carlo Mario De Magistris, rep. n. 114671, racc. n. 23183, trascritta a Cagliari il 10.11.2005, cas. n. 40222, art. n. 26321.

Contro:

A favore:

Complesso aziendale in Sant'Anna Arresi.

Immobili: terreni siti in Sant'Anna Arresi (Giba).

Foglio 506, particella 204 di ha 1.67.05.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foglio 506, particella 206 di are 28.00.
Foglio 506, particella 272 di are 82.00.
Foglio 506, particella 274 di are 12.05.
Foglio 506, particella 277 di are 00.65.
Foglio 502, particella 189 di are 13.00.
Foglio 502, particella 191 di ha 5.04.10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 502, particella 923 di are 67.10.
Foglio 502, particella 925 di ha 4.53.05.
Foglio 502, particella 926 di ha 11.60.75.
Foglio 502, particella 928 di ha 20.78.50.
Foglio 502, particella 930 di are 31.80.
Foglio 502, particella 936 di ha 3.45.40.
Foglio 502, particella 937 di ha 9.91.00.

**Le parti dichiarano che è esclusa dalla vendita la cella frigorifera
adiacente alla serra, posta all'esterno del capannone .**

Dal quadro D della nota:

Complesso aziendale costituito da un unico ed inscindibile corpo sito nel Comune di Sant'Anna Arresi, località Su Giganti, dell'estensione di circa 57 ettari, sul quale sorgono un fabbricato rurale in rovina, i fabbricati costituenti il complesso di case denominato "Case Lai", due capannoni destinati alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, il laghetto adiacente con argini a corona, otto serre in metallo e vetro, ciascuna della superficie di circa 2.550 mq e coltivazioni arboree della superficie catastale di mq 593.445.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le parti hanno dichiarato che i terreni in oggetto sono gravati dalla servitù di acquedotto costituita dalle tubazioni interrato per l'adduzione delle acque dalla diga di Monte Pranu verso i comizi di irrigazione del Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis e dalle vasche di decantazione poste in località Is Chillaus.

■ **Anno 2006 Scrittura privata**

Scrittura privata portante trasformazione di società autenticata nelle firme il 04.08.2006 dal notaio Giovanni Maniga rep. n. 247824, trascritta a Cagliari il 2.9.2006, cas. n. 37149 art. n. 25189.

Contro:

A favore:

Immobili: terreni siti in Sant'Anna Arresi.

Foglio 506, particella 204 di ha 1.67.05.

Foglio 506, particella 206 di are 28.00.

Foglio 506, particella 272 di are 82.00.

Foglio 506, particella 274 di are 12.05.

Foglio 506, particella 277 di c. are 00.65.

Foglio 502, particella 189 di are 13.00.

Foglio 502, particella 191 di ha 5.04.10.

Foglio 502, particella 923 di are 67.10.

Foglio 502, particella 925 di ha 4.53.05.

Foglio 502, particella 926 di ha 11.60.75.

Foglio 502, particella 928 di ha 20.78.50.



Foglio 502, particella 930 di are 31.80.

Foglio 502, particella 936 di ha 3.45.40.

Foglio 502, particella 937 di ha 9.91.00.



Dal quadro D della nota:

Complesso aziendale costituito da un unico ed inscindibile corpo sito nel Comune di Sant'Anna Arresi, località Su Giganti, dell'estensione di circa 57 ettari, sul quale sorgono un fabbricato rurale in rovina, i fabbricati costituenti il complesso di case denominato "Case Lai", due capannoni destinati alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, il laghetto adiacente con argini a corona, otto serre in metallo e vetro, ciascuna della superficie di circa 2.550 mq e coltivazioni arboree della superficie catastale di mq 593.445.

Le parti hanno dichiarato che i terreni in oggetto sono gravati dalla servitù di acquedotto costituita dalle tubazioni interrato per l'adduzione delle acque dalla diga di Monte Pranu verso i comizi di irrigazione del Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis e dalle vasche di decantazione poste in località Is Chillaus.

■ **Anno 2008**

Conferimento in Società per atto del 19.04.2008 a rogito del notaio Giuseppe Werther Romagno, rep. n. 14566, racc. n. 6467 trascritto a Cagliari il 28.04.2008, cas. n. 15242, art. n. 10437.

Contro:

A favore:



Immobili: Terreni siti nel Comune di Sant'Anna Arresi, località Su Giganti, con sovrastanti opere edilizie.

Foglio 506, particella 204 di ha 1.67.05.

Foglio 506, particella 206 di are 28.00.

Foglio 506, particella 272 di are 82.00.

Foglio 506, particella 274 di are 12.05.

Foglio 506, particella 277 di c. are 00.65.

Foglio 502, particella 189 di are 13.00.

Foglio 502, particella 191 di ha 5.04.10.

Foglio 502, particella 923 di are 67.10.

Foglio 502, particella 925 di ha 4.53.05.

Foglio 502, particella 926 di ha 11.60.75.

Foglio 502, particella 928 di ha 20.78.50.

Foglio 502, particella 930 di are 31.80.

Foglio 502, particella 936 di ha 3.45.40.

Foglio 502, particella 937 di ha 9.91.00.

CONCLUSIONI

Dalle visure aggiornate nel corso della C.T.U. per i beni oggetto di consulenza non sono emerse risultanze diverse da quanto sopra riportato. Le mappe censuarie e l'atto di provenienza del bene sono riportate in allegato.

GRAVAMI

■ Anno 2005

Ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 10.11.2005, cas. n. 40221, art. n. 7525.

Atto del 09.11.2005 a rogito del notaio Carlo Mario De Magistris, rep.
n. 114670, racc. n. 23182.

A favore:

Capitale €. 1.550.000,00 Totale 3.100.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Debitore non datore:

Immobili: terreni siti in Sant'Anna Arresi.

Foglio 506, particella 204 di ha 1.67.05.

Foglio 506, particella 206 di are 28.00.

Foglio 506, particella 272 di are 82.00.

Foglio 506, particella 274 di are 12.05.

Foglio 506, particella 277 di c. are 00.65.

Foglio 502, particella 189 di are 13.00.

Foglio 502, particella 191 di ha 5.04.10.

Foglio 502, particella 923 di are 67.10.

Foglio 502, particella 925 di ha 4.53.05.

Foglio 502, particella 926 di ha 11.60.75.

Foglio 502, particella 928 di ha 20.78.50.

Foglio 502, particella 930 di are 31.80.

Foglio 502, particella 936 di ha 3.45.40.

Foglio 502, particella 937 di ha 9.91.00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anno 2005



Ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 10.11.2005, cas. n. 40223, art. n. 7526.

Atto del 9.11.2005 a rogito del notaio Carlo Mario De Magistris, rep. n. 114672, racc. n. 23184.

A favore:

Capitale €. 150.000,00 Totale €. 225.000,00.

 **Contro:**

Immobili: terreni siti in Sant'Anna Arresi.

Foglio 506, particella 204 di ha 1.67.05.

Foglio 506, particella 206 di are 28.00.

Foglio 506, particella 272 di are 82.00.

Foglio 506, particella 274 di are 12.05.

Foglio 506, particella 277 di centiare 00.65.

Foglio 502, particella 189 di are 13.00.

Foglio 502, particella 191 di ha 5.04.10.

Foglio 502, particella 923 di are 67.10.

Foglio 502, particella 925 di ha 4.53.05.

Foglio 502, particella 926 di ha 11.60.75.

Foglio 502, particella 928 di ha 20.78.50.

Foglio 502, particella 930 di are 31.80.

Foglio 502, particella 936 di ha 3.45.40.

Foglio 502, particella 937 di ha 9.91.00.

■ **Anno 2011**



Esecuzione Immobiliare n. 602/12

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ipoteca giudiziale iscritta a Cagliari il 29.7.2011, cas. n. 23497, art. n. 4437.

Decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Sassari il 29.06.2001, rep. n. 647.

A favore:

Contro:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili: terreni siti in Sant'Anna Arresi.

Foglio 9, particella 204 di ha 1.67.05.

Foglio 9, particella 206 di are 28.00.

Foglio 9, particella 272 di are 82.00.

Foglio 9, particella 274 di are 12.05.

Foglio 9, particella 277 di centiare 00.65.

Foglio 7, particella 189 di are 13.00.

Foglio 7, particella 191 di ha 5.04.10.

Foglio 7, particella 923 di are 67.10.

Foglio 7, particella 925 di ha 4.53.05.

Foglio 7, particella 926 di ha 11.60.75.

Foglio 7, particella 928 di ha 20.78.50.

Foglio 7, particella 930 di are 31.80.

Foglio 7, particella 936 di ha 3.45.40.

Foglio 7, particella 937 di ha 9.91.00.

NB: A garanzia del debito complessivo risultano gravati ulteriori

ASTE
immobili.
GIUDIZIARIE.it



■ Anno 2012

Verbale di Pignoramento immobili trascritto a Cagliari il 14.11.2012,
cas. n. 29834, art. n. 23591.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, 28.9.2012, rep. n. 5198.

A favore:

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili: terreni siti in Giba.

Foglio 506, particella 204 di ha 1.67.05.

Foglio 506, particella 206 di are 28.00.

Foglio 506, particella 272 di are 82.00.

Foglio 506, particella 274 di are 12.05.

Foglio 506, particella 277 di c. are 00.65.

Foglio 502, particella 189 di are 13.00.

Foglio 502, particella 191 di ha 5.04.10.

Foglio 502, particella 923 di are 67.10.

Foglio 502, particella 925 di ha 4.53.05.

Foglio 502, particella 926 di ha 11.60.75.

Foglio 502, particella 928 di ha 20.78.50.

Foglio 502, particella 930 di are 31.80.

Foglio 502, particella 936 di ha 3.45.40.

Foglio 502, particella 937 di ha 9.91.00.

**NB: gli immobili censiti al Foglio 502 e Foglio 506 sono censiti
dal 25.06.2008 nel comune di Sant'Anna Arresi, rispettivamente al**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 7 ed al Foglio 9. A garanzia del debito complessivo



risultano gravati ulteriori immobili.

risulta in atti

anche come

RISPOSTA AL QUESITO

2) *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.).*

Il paese di Sant'Anna Arresi è situato nella zona del Sulcis tra le località di Giba e Teulada. Si può raggiungere percorrendo da Cagliari la Strada Statale 195 Sulcitana che attraversa i paesi di Pula, Domus De Maria e Teulada. Giunti a Sant'Anna Arresi i terreni sono raggiungibili percorrendo tutto il centro abitato lungo la via Italia fino alla rotonda immediatamente all'uscita del paese; imboccata la terza uscita a sinistra per loc. Paniesu si percorre la Strada Provinciale 109 per circa 1 km. Sul lato sinistro della strada si trova un cancello in ferro attraverso il quale si accede a una strada sterrata che costituisce uno degli accessi alla vasta proprietà.

Il compendio pignorato ha dimensione totale pari a 619.693 m². La giacitura del terreno è piana ed esistono delimitazioni costituite da filari di alberi che li separano dai terreni circostanti. I terreni, una volta coltivati a frutteto, non sono attualmente coltivati, ma trattati a pascolo cespugliato. Sui alcuni dei mappali insistono un fabbricato rurale in rovina, alcuni fabbricati aziendali che costituivano il complesso

denominato "Case Lai", due capannoni una volta destinati alla conduzione del fondo ed una piccola villetta prospiciente la strada provinciale. Allo stato attuale tutti i fabbricati rurali versano in uno stato di abbandono e rovina, sono realizzati in muratura di blocchetti in calcestruzzo con copertura in legno e coppi in laterizio. La struttura portante è pericolante e parzialmente è stata oggetto di crolli.

Il capannone industriale è realizzato con struttura portante in calcestruzzo e tamponatura in blocchetti in calcestruzzo, copertura in fibrocemento ed infissi in alluminio e vetro.

Delle serre in acciaio e vetro descritte nell'atto di pignoramento, attualmente non c'è più niente (si può individuare traccia della loro presenza sull'area di sedime).

Prospiciente alla strada provinciale n. 109 e ricadente sul mappale 1574 del foglio 7 è presente una piccola costruzione unifamiliare, una volta destinata a casa del custode del fondo. Tale costruzione, attualmente abbandonata, è interamente realizzata in muratura. Varie recenti visite di ladri e vandali la hanno privata degli arredi, degli infissi interni, di parte di quelli esterni e perfino degli impianti elettrici. L'ufficio tecnico Comunale non ha fornito carte progettuali in grado di poter consentire allo scrivente di esprimersi in merito alla conformità urbanistica del bene.

Rileva che agli atti del comune di Sant'Anna Arresi è presente un piano di lottizzazione convenzionata relativa ad una parte dei terreni oggetto della presente esecuzione (area ricadente sui mappali 928 e 189 del Foglio 7). Il piano, di iniziativa dello stesso



riguarda le aree ricadenti in zona urbanistica B1. Tale piano di riqualificazione edilizio urbanistica della località Su Giganti, progettata dall'ing. Fernando Mura per conto del rappresentante de proprietaria dei terreni interessati dal piano di riqualificazione, prevede il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di una struttura alberghiera dotata di area piscina, area parcheggi, area verde e viabilità di accesso alla zona. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che: *"in seguito alla deliberazione del CC n. 03 del 30.01.2008 l'edificazione dei terreni ricadenti all'interno delle zone B1 nelle more dell'adozione del nuovo PUC sarà consentita solo nel contesto di un piano di sistemazione urbanistica e di congruenza architettonica. Precisasi che per la zona in parola al momento esiste piano di sistemazione urbanistica"*. Il Piano di Riqualificazione Edilizio-Urbanistica in "Località Su Giganti" ha avuto l'adozione definitiva ed approvato con Delibera del CC n. 56 del 26/10/2012.

Gli elaborati grafici e la relazione illustrativa del suddetto piano sono allegati alla presente relazione. Dagli elaborati progettuali si evince che l'area edificabile ricadente in zona urbanistica B1, ha dimensioni pari a 26.535 m² ed una suscettività edificatoria pari a 26.535 m³.

RISPOSTA AL QUESITO

3. 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.

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento del 26 settembre 2012 notificato a mezzo posta A/R alla stessa data e trascritto il 14 novembre 2012, Cas. 29834, art. 23951, è la seguente:

Proprietà in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede

- in Comune di Sant'Anna Arresi (comune cens. di Giba) appezzamento di terreno in località "Su Giganti" sul quale insistono alcuni manufatti destinati allo sfruttamento delle risorse agricole del fondo, distinto nel catasto terreni al Foglio 502, mappali 741, 751, 761, 765, 773, 1116, 1120, 1158.

- in Comune di Sant'Anna Arresi (comune cens. di Giba) appezzamento di terreno in località "Su Giganti" sul quale insistono un fabbricato rurale in rovina, alcuni fabbricati aziendali costituenti il complesso denominato "Case Lai", due capannoni destinati alla lavorazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, il laghetto adiacente con argini a corona, otto serre in metallo e vetro della superficie di metri quadrati 2.500 circa ciascuna, distinto nel catasto



terreni al Foglio 506, mappali 204, 206, 272, 274, 277 ed al Foglio 502, mappali 189, 928, 191, 923, 925, 926, 930, 936, 937.

- in Comune di Sant'Anna Arresi (comune cens. di Giba) appezzamento di terreno in località "Su Giganti" distinto nel catasto terreni al Foglio 502, mappale 774.

Attualmente gli identificativi catastali sono i seguenti:

Foglio 7, mappali 1574, 1575 (originati dal frazionamento della particella 751).

Il Foglio 7 proviene dal Foglio 502, (ex sez. E, Foglio 2 del Comune censuario di Giba, a seguito di variazione territoriale n. 94 del 21.10.1964 in atti dal 25.06.2008).

Foglio 7, mappali 1578 e 1579 originati dal frazionamento della particella 761).

Foglio 7, mappale 741.

Foglio 7, mappale 765.

Foglio 7, mappale 773.

Foglio 7, mappale 1116.

Foglio 7, mappale 1120.

Foglio 7, mappale 1158.

Il Foglio 9 deriva dal Foglio 506, (ex sezione E, Foglio 6 del Comune censuario di Giba, a seguito di variazione territoriale n. 94 del 21.10.1964 in atti dal 25.06.2008).

Foglio 9, mappale 204.

Foglio 9, mappale 206 AA, 206 BB.

Foglio 9, mappale 272.

Foglio 9, mappale 274.

Foglio 9, mappale 277.

Foglio 7, mappale 189.

Foglio 7, mappale 191.

Foglio 7, mappale 923.

Foglio 7, mappale 925.

Foglio 7, mappale 926.

Foglio 7, mappale 928.

Foglio 7, mappale 930.

Foglio 7, mappale 936.

Foglio 7, mappale 937.

Foglio 7, mappale 774.

Pertanto alcuni identificativi catastali indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile e rappresentano la storia catastale del compendio pignorato. Come si evidenzierà nel seguito della relazione, delle serre in acciaio e vetro descritte nel verbale di pignoramento, non c'è attualmente traccia. Riepilogando:

PIGNORAMENTO	ATTUALE	DIMENSIONE	QUALITÀ
F502 MAPP 741	F7 MAPP 741	05 20	SEMINATIVO
F502 MAPP 751	F7 MAPP 1574	2 06 65	PASC. CESP.
F502 MAPP 761	F7 MAPP 1578	63 83	SEMINATIVO



F502 MAPP 765	F7 MAPP 765	60 10	SEMINATIVO
F502 MAPP 773	F7 MAPP 773	57 30	SEMINATIVO
F502 MAPP 1116	F7 MAPP 1116	16 50	SEMINATIVO
F502 MAPP 1120	F7 MAPP 1120	40 80	SEMINATIVO
F502 MAPP 1158	F7 MAPP 1158	45	SEMINATIVO
F506 MAPP 204	F9 MAPP 204	1 67 05	PASC. CESP.
F506 MAPP 206	F9 MAPP 206 AA	13 50	PASCOLO
	F9 MAPP 206 BB	14 50	SEMINATIVO
F506 MAPP 272	F9 MAPP 272	82 00	SEMINATIVO
F506 MAPP 274	F9 MAPP 274	12 05	SEMINATIVO
F506 MAPP 277	F9 MAPP 277	65	SEMINATIVO
F502 MAPP 189	F7 MAPP 189	13 00	FABBR. RUR.
F502 MAPP 928	F7 MAPP 928	20 78 50	SEMINATIVO
F502 MAPP 191	F7 MAPP 191	5 04 10	PASC. CESP.
F502 MAPP 923	F7 MAPP 923	67 10	PASC. CESP.
F502 MAPP 925	F7 MAPP 925	4 53 05	PASC. CESP.
F502 MAPP 926	F7 MAPP 926	11 60 75	SEMINATIVO
F502 MAPP 930	F7 MAPP 930	31 80	SEMINATIVO
F502 MAPP 936	F7 MAPP 936	3 45 40	SEMINATIVO
F502 MAPP 937	F7 MAPP 937	9 91 00	SEMINATIVO
F502 MAPP 774	F7 MAPP 774	64 00	SEMINATIVO

RISPOSTA AL QUESITO

4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Ai sensi della Legge n. 133 del 24.02.1994, non appare in discussione la ruralità delle costruzioni in quanto sono stati rispettati i requisiti infatti gli edifici sono (o meglio erano) destinati:

1. all'abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi e degli edifici rurali ed alla vigilanza dei lavoratori agricoli, nonché dei familiari conviventi a loro carico;
2. al ricovero degli animali occorrenti per la coltivazione e di quelli alimentati, per almeno un quarto del fabbisogno alimentare, con mangimi ottenibili dai prodotti del fondo;
3. alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
4. alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività di manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorché non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti, per almeno la metà, dal terreno e dagli animali allevati su di esso.

In conclusione, le unità non risultano regolarmente accatastate e si ritiene che i fabbricati debbano essere censiti quali fabbricati rurali.

Il sottoscritto, non ha provveduto all'aggiornamento dei dati catastali poiché questo avrebbe richiesto l'elaborazione di atti e rilievi strumentali i cui costi avrebbero gravato di ulteriori oneri la procedura

esecutiva. Il sottoscritto provvederà al completamento degli aggiornamenti catastali, previo autorizzazione dell' Ill.mo Sig, Giudice, anche in merito all'utilizzo di un professionista che esegua i rilievi, nell'ipotesi di vendita degli stessi.

RISPOSTA AL QUESITO

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

FOGLIO 7 MAPPALI 741, 765, 773, 1116, 774, 1120, 1158.

I terreni siti nel comune censuario di Sant'Anna Arresi, distinti al catasto terreni al foglio 7 mappali 741, 765, 773, 1116, 774, 1120, 1158, ricadono in zona classificata dal vigente P.R.G. come zona E "Agricola". Per quanto riguarda i criteri per l'edificazione e gli indici, si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

FOGLIO 7 MAPPALE 189.

Il terreno sito nel comune censuario di Sant'Anna Arresi, distinto al catasto terreni al foglio 7 mappale 189 ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. come zona B1 "Zona omogenea di completamento". Per quanto riguarda i criteri per l'edificazione e gli indici, si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

FOGLIO 7 MAPPALE 928.

Il terreno sito nel comune censuario di Sant'Anna Arresi, distinto al catasto terreni al foglio 7 mappale 928 ricade in parte in zona classificata dal vigente P.R.G. come zona E "Agricola" ed in parte in zona B1 "zona omogenea di completamento". Per quanto riguarda i criteri per l'edificazione e gli indici, si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

FOGLIO 9 MAPPALI 204, 206, 272, 274, 277.

I terreni siti nel comune censuario di Sant'Anna Arresi, distinti al foglio 8 mappali 204, 206, 272, 274, 277, ricadono in zona classificata dal vigente P.R.G. come zona E "Agricola". Per quanto riguarda i criteri per l'edificazione e gli indici, si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO

6. 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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Agli atti del Comune di Sant'Anna Arresi sono presenti due pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di consulenza. Nei dettagli si tratta di:

1. progetto di miglioramento fondiario comprendente serra in ferro vetro, magazzino, fabbricato appoggio, cabina e recinzione cui

corrisponde la Concessione Edilizia n. 52 del 07/12/1984 rilasciata a nome di . Agli allegati 31 e 32 è riportata copia integrale di concessione e tavole di progetto.

2. piano di lottizzazione convenzionata relativa ad una parte dei terreni oggetto della presente esecuzione (area ricadente sui mappali 928 e 189 del Foglio 7). Il piano, di iniziativa di

, riguarda le aree ricadenti in zona urbanistica B1. Il progetto è a firma dell'ing. Fernando Mura e prevede sia il recupero degli edifici esistenti che la realizzazione di una struttura alberghiera dotata di area piscina, area parcheggi, area verde e viabilità di accesso alla zona. Il Piano di Riqualficazione Edilizio-Urbanistica in "Località Su Giganti" ha avuto l'adozione definitiva ed approvato con Delibera del CC n. 56 del 26/10/2012. Gli elaborati grafici e la relazione illustrativa del suddetto piano sono allegati alla presente relazione ai nn. 28, 29 e 30.

Per la conformità dell'esistente si farà pertanto riferimento alle carte progettuali approvate dal Comune.

1. Per quanto riguarda il progetto di miglioramento fondiario si può affermare che: la serra in ferro vetro non esiste più (esiste la traccia sul terreno), il magazzino è completamente difforme da quello indicato in progetto sia come consistenza che come destinazione d'uso. Al blocco originario si sono aggiunti nuovi volumi che lo hanno completamente trasformato in una piccola villetta. L'unico immobile per il quale si può confermare la

conformità al progetto è il fabbricato di appoggio. In questo caso risulta difficile valutare la conformità della destinazione d'uso anche se, rispetto al progetto parrebbe invertita con il magazzino. Attualmente la consistenza del magazzino è pari a 100 m² e l'immobile rientra nelle ipotesi di sanabilità di cui al 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. Quanto realizzato è difforme dal progetto approvato e non sono state rilevate pratiche di condono edilizio o varianti al progetto approvato. Le difformità dovranno essere oggetto di sanatoria, in particolare risultano non conformi:

a) modifiche di consistenza con aumento di volumetria (100 m² contro i 45 m² autorizzati).

b) Cambio di destinazione d'uso.

Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabelle C e D della L. 326/2003.

Tip.	m²	Oneri Oblazione	Oneri Concessione
2	55	5.500,00 €	2.090,00 € (38 €/m ²)
6	55	516 €	990,00 € (18 €/m ²)

Il totale degli oneri corrisponde ad Euro 9.096,00 cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del



progetto di sanatoria quantificabili, forfetariamente, in Euro 4.000,00.

Pertanto dal valore finale di stima dovrà essere decurtata una cifra pari a 13.096,00 Euro.

2. Per quanto riguarda i fabbricati in località Su Giganti, interessati dal progetto di riqualificazione urbanistica, si tratta di diversi immobili certamente edificati precedentemente al 1967 e comunque oggetto del progetto di riqualificazione urbanistica citato. Pertanto si può affermare che si tratta di fabbricati conformi alla normativa urbanistico-edilizia.

RISPOSTA AL QUESITO

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.

L'immobile ed il terreno che si affacciano sulla la Strada Provinciale oggetto del progetto di miglioramento fondiario costituiscono un lotto indipendente.

Le dimensioni piuttosto varie dei terreni in zona agricola rendono certamente possibile una loro vendita per lotti, mentre le aree edificabili in zona omogenea B1 oggetto del progetto di riqualificazione sono, evidentemente, parti inscindibili e pertanto non vendibili in più lotti.

RISPOSTA AL QUESITO

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, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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 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 della L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Le unità immobiliari sono state pignorate per intero e sono intestate per 1000/1000.

RISPOSTA AL QUESITO

9. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la

data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

I terreni sono attualmente liberi. Solo sporadicamente e senza alcun titolo vengono utilizzati come pascolo da allevatori e pastori locali.

RISPOSTA AL QUESITO

10. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Il presente quesito non trova applicazione sul bene oggetto di consulenza.

RISPOSTA AL QUESITO

11. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).*

Il presente quesito non trova applicazione sul bene oggetto di consulenza.

RISPOSTA AL QUESITO

12. *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

In riferimento al bene oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO

13. *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della C.T.U. e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale dei beni secondo il criterio di stima sintetica basato sul valore di mercato. Per completare le informazioni necessarie alla formulazione della stima sono stati presi in considerazione i dati prodotti dalle fonti che si riportano nel seguito:

- l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari attraverso le fonti di rilevazione: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, eccetera. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni;
- la FIAIP, Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali, organismo accreditato presso il Parlamento Europeo e referente dell'Osservatorio Parlamentare del Mercato Immobiliare (O.P.M.I.),



che fornisce dati del mercato immobiliare diffusi dall' "Osservatorio Urbano e Turistico".

- la FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, associazione di categoria dei Mediatori aderente a Confcommercio;
- l'ISTAT, Istituto Nazionale di Statistica che fornisce l'indice del costo di costruzione.

Oltre al conforto dell'esperienza professionale sono state sentite le agenzie immobiliari operanti sul territorio, alcuni tecnici della zona e consultate le pubblicazioni specializzate, anche a diffusione locale.

Per semplicità e chiarezza di trattazione si procede alla valutazione, nell'ordine, di:

- a) *Immobili di cui al progetto di miglioramento fondiario Concessione Edilizia n. 52 del 7/12/1984 (ricadente sul mappale 1574 del Foglio 7).*
 - b) *Terreni in zona urbanistica B1 di cui al progetto di riqualificazione urbanistico-edilizia (area ricadente sui mappali 928 parte e 189 del Foglio 7) ed adottato dal Comune con approvazione definitiva (Delibera del CC n. 56 del 26/10/2012).*
 - c) *Altri terreni in zona urbanistica agricola "E".*
- a) **Immobili di cui al progetto di miglioramento fondiario Concessione Edilizia n. 52 del 7/12.**



CATASTALE	HA ARE CA	QUALITÀ
F7 MAPP 741	05 20	SEMINATIVO
F7 MAPP 1574	2 06 65	PASC. CESP.
F7 MAPP 1578	63 83	SEMINATIVO

F7 MAPP 765	60 10	SEMINATIVO
F7 MAPP 773	57 30	SEMINATIVO
F7 MAPP 1116	16 50	SEMINATIVO
F7 MAPP 1120	40 80	SEMINATIVO
F7 MAPP 1158	45	SEMINATIVO
F7 MAPP 774	64 00	SEMINATIVO
TOTALE	5 14 83	SEMINATIVO

All'interno dell'area, oggetto delle opere di miglioramento rurale sono presenti due fabbricati (casa appoggio e magazzino) abbandonati ed in precarie condizioni d'uso e manutenzione. I terreni costituiscono un unico appezzamento di estensione complessiva pari a 51.483 m², classificati come seminativo (prevalente). La valutazione sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima. Dai dati dell'Ufficio dell'Agenzia del territorio di Cagliari (valori agricoli medi per la provincia, anno 2007), è risultato, per terreni consimili a quello oggetto di perizia, Regione Agraria n. 4, colline Iglesiente meridionale, un prezzo di vendita variabile in funzione della coltura. In particolare: *Seminativo 4.805,00 €/Ha.*



Per quanto riguarda l'immobile, dai dati dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2014), è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, destinati ad attività produttive, in condizioni "normali" di manutenzione, un prezzo di vendita compreso tra i 550,00 ed gli 850,00 Euro per m² di superficie commerciale.

Descrizione	Sup. m ²	%	Sup. Comm.le m ²
Abitazione	100,00	100%	100,00
Magazzino	45,00	30%	13,50
Superficie commerciale totale m²			113,50

Nel caso in esame occorre considerare lo stato precario di conservazione dell'immobile e gli oneri di sanatoria.

I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato pari a 550,00 Euro per Metro quadrato di superficie commerciale, valore che tiene conto anche degli oneri necessari per potere rendere fruibile l'abitazione. Per quanto precedentemente esposto si giunge ad un valore pari a:

$m^2 113,50 \times 550,00 \text{ €/m}^2 = 62.425,00 \text{ Euro}$. Detratti gli oneri per ottenere la conformità urbanistica, pari ad Euro 13.096,00, avremo un valore di stima dell'immobile pari a 49.329,00 Euro.

Per quanto riguarda il terreno avremo $4.805,00 \text{ €/Ha} \times 5 14 83 = 24.737,58 \text{ €}$, che rappresenta il valore di stima del terreno.

Pertanto, per quanto attiene all'area, oggetto delle opere di miglioramento rurale avremo un valore finale complessivo di stima

pari a **74.066,58** (settantaquattromila sessantasei/58) Euro.

b) in zona urbanistica B1 di cui al progetto di riqualificazione urbanistico-edilizia (area ricadente sui mappali 928 parte e 189 del Foglio 7) ed adottato dal Comune con approvazione definitiva (Delibera del CC n. 56 del 26/10/2012).

La zona è situata a nord-ovest dell'abitato di Sant'Anna Arresi e l'area interessata dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si estende su una superficie (territoriale) di circa 26.535 m². Il progetto di riqualificazione dell'area in oggetto prevede, oltre al recupero di parte degli edifici esistenti, anche la realizzazione di una struttura alberghiera per una volumetria complessiva consentita pari a 26.535 m³ (si vedano il progetto e gli atti autorizzativi del Comune allegati alla presente relazione).

La valutazione sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima. Sono state sentite le agenzie immobiliari operanti sul territorio ed alcuni tecnici della zona desumendo un valore medio per m³ realizzabile, pari ad Euro 200,00.

Da tale valore complessivo occorrerà detrarre gli oneri per le opere di urbanizzazione, già calcolati dal progettista della lottizzazione e quantificati in Euro 138.198,64 (stima allegata al progetto ed agli atti del Comune di Sant'Anna Arresi).

Pertanto avremo $\text{€}/\text{m}^3 \text{ } 200 \times 26.535 \text{ m}^3 = 5.307.000,00 \text{ Euro}$. Da questo valore, detratti i 138.198,64 Euro stimati per le opere di urbanizzazione, otterremo il valore finale di stima dei terreni oggetto

del progetto di riqualificazione urbanistica, pari ad **Euro 5.168.801,36**
(cinque milioni centosessantottomila ottocentouno/36).

c) Altri terreni in zona urbanistica agricola "E".

CATASTALE	HA ARE CA	QUALITÀ
F9 MAPP 204	1 67 05	PASC. CESP.
F9 MAPP 206 AA	13 50	PASCOLO
F7 MAPP 191	5 04 10	PASC. CESP.
F7 MAPP 923	67 10	PASC. CESP.
F7 MAPP 925	4 53 05	PASC. CESP.
F9 MAPP 206 BB	14 50	SEMINATIVO
F9 MAPP 272	82 00	SEMINATIVO
F9 MAPP 274	12 05	SEMINATIVO
F9 MAPP 277	65	SEMINATIVO
F7 MAPP 926	11 60 75	SEMINATIVO
F7 MAPP 930	31 80	SEMINATIVO
F7 MAPP 936	3 45 40	SEMINATIVO
F7 MAPP 937	9 91 00	SEMINATIVO
F7 MAPP 928	18 26 15	SEMINATIVO
"PARTE IN ZONA E"		

I terreni hanno estensione complessiva pari a 120.480 m², classificati come pascolo e 446.430 m² classificati come seminativo. La valutazione sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima. Dai dati dell'Ufficio dell'Agenzia del territorio di Cagliari (valori agricoli medi per la provincia, anno 2007), è risultato,

per terreni consimili a quello oggetto di perizia, Regione Agraria n. 4, colline Iglesiente meridionale, un prezzo di vendita variabile in funzione della coltura. In particolare:

Seminativo 4.805,00 €/Ha.

Pascolo Cespugliato 1.822,00 €/Ha.

Per quanto precedentemente esposto si giunge ad un valore pari a:

Ha 12,0480 x 4.805,00 €/Ha = 57.890,64 Euro.

Ha 44,6430 x 1.822,00 €/Ha = 81.339,55 Euro.

Pertanto, per quanto attiene ai terreni avremo un valore complessivo di stima pari a 139.230,18 Euro. Per quanto riguarda la rivalutazione storica dal 2007 al 2014 (con indici annuali), avremo:

Valore dell'indice storico al 2007: 6762,916.

Valore dell'indice storico al 2014: 7656,953 (ultimo disponibile).

Coefficiente di rivalutazione: 1,1322.

Pertanto, il valore finale di stima dei terreni sarà pari a 139.230,18 Euro x 1,1322 = **157.636,42** (centocinquantasettemilaseicentotrenta sei/42) Euro.

III. RIEPILOGO VALORI FINALI DI STIMA COMPLESSIVI

A seguito delle valutazioni espresse, il dettaglio del valore dei beni in oggetto risulta essere pari a:

- a) per l'area oggetto di miglioramento fondiario - Euro 74.066,58.
- b) Per i terreni lottizzati in zona B1 – Euro 5.168.801,36
- c) per i terreni in zona E - Euro 157.636,42.



IV. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene aver assolto il mandato conferitogli dall'Ill.^{mo} Signor Giudice. In particolare il sottoscritto ha:

✓ restituito i risultati delle indagini svolte nella presente relazione nella quale è data compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

✓ recapitato a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, copia del proprio elaborato al creditore procedente, agli intervenuti ed al debitore. Nel dettaglio:

Al debitore

con mail PEC all'indirizzo:

in data

Al creditore procedente

con mail PEC all'indirizzo:

in data 27.05.2015.

Il sottoscritto, inoltre:

✓ deposita, in data odierna, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea in copia di cortesia, sia in forma elettronica attraverso la piattaforma procedure.it.

Si allegano alla relazione:

1. Stralcio della Carta Tecnica Regionale.
2. Stralcio della mappa Catastale Fogli 7 e 9.
3. Visura mappale foglio 7 sub 189.
4. Visura mappale foglio 7 sub 191.

5. Visura mappale foglio 7 sub 741.
6. Visura mappale foglio 7 sub 751.
7. Visura mappale foglio 7 sub 765.
8. Visura mappale foglio 7 sub 773.
9. Visura mappale foglio 7 sub 774.
10. Visura mappale foglio 7 sub 923.
11. Visura mappale foglio 7 sub 925.
12. Visura mappale foglio 7 sub 926.
13. Visura mappale foglio 7 sub 928.
14. Visura mappale foglio 7 sub 930.
15. Visura mappale foglio 7 sub 936.
16. Visura mappale foglio 7 sub 937.
17. Visura mappale foglio 7 sub 1116.
18. Visura mappale foglio 7 sub 1120.
19. Visura mappale foglio 7 sub 1158.
20. Visura mappale foglio 7 sub 1574.
21. Visura mappale foglio 7 sub 1578.
22. Visura mappale foglio 9 sub 204.
23. Visura mappale foglio 9 sub 206.
24. Visura mappale foglio 9 sub 272.
25. Visura mappale foglio 9 sub 274.
26. Visura mappale foglio 9 sub 277.
27. Copia certificati di destinazione urbanistica.
28. Deliberazione Su Giganti
29. Copia relazione illustrativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



30. Copia elaborato progettuale.

31. Copia concessione edilizia.

32. Elaborato progettuale miglioramento fondiario.

33. Sovrapposizione Maps_Stralcio Catastale

34. Documentazione fotografica

Si allega inoltre la specifica relativa agli onorari ed alle spese

 sostenute.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. STEFANO MANENTI







