

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ambu Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli	3
Descrizione.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Stato conservativo.....	5
Dati Catastali.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Regolarità edilizia.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Titolarità.....	8
Stato di occupazione	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2020 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 207.500,00	13



INCARICO

In data 23/09/2020, il sottoscritto Geom. Ambu Roberto, con studio in Via Giotto, 29/a - 09121 - Cagliari (CA), email roberto.ambu@gmail.com, PEC roberto.ambu@geopec.it, Tel. 070 0988729, Fax 178 22 73 446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Siurgus Donigala (SU) - Località FUNTANA SATZALI

PRECISAZIONI

Si precisa che quanto, pignorato è la porzione di un'azienda agropastorale accorpata alla U.I.U censita in catasto al foglio 10 mappale 342 di cui l'esecutato ne è possessore senza un titolo reso pubblico

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1992 al 11/09/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Luciano notaio in Senorbi	10/03/1992	8872	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo del 05/04/2011
Iscritto a Oristano il 06/05/2011
Reg. gen. 2294 - Reg. part. 13149
Importo: € 43.134,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 10/05/2012
Reg. gen. 1315 - Reg. part. 12221
Importo: € 40.283,64
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.018,49
Rogante: Alberto Lucianu
Data: 07/05/1992
N° repertorio: 9180

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 10/09/2020
Reg. gen. 16324 - Reg. part. 22019
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

Trattasi di azienda agropastorale, Posta a circa 4 Km dal paese di Siurgus Donigala in zona collinare classificata urbanisticamente come "E Agricola".

Composta da n°5 fabbricati, così come rappresentata nella planimetria generale allegato n°7.

-Fabbricato n°1(Tettoia Fienile, mangiatoia e locale mungitura)Fotografie 5-6-7-8-9-10-11-12-13

-Fabbricato n°2(Porcilaia, stalla e magazzino) Fotografie 1-2-3-4

-Fabbricato n°3(Locale mensa) fotografie 17-18

-Fabbricato n°4(Stalla) fotografie 14-15

-Fabbricato n°5(Porcilaia) fotografia 16

Sono presenti inoltre una vasca per la raccolta dei liquami provenienti dalla porcilaia della capacità di circa 100 Mc e una concimaia, per lo stoccaggio della lettiera e deiezioni provenienti dall'ovile, di circa 27 Mc.

CONFINI

confina a N.O. e N.E. con **** Omissis **** a S.E. **** Omissis **** a S.O. **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo n°1 (fienile, mangiatoia e locali mungitura)	210,39 mq	228,26 mq	1,00	228,26 mq	3,95 m	terra
Fabbricato agricolo n°2 (Porcilaia, stalla e magazzino)	252,05 mq	295,65 mq	1,00	295,65 mq	3,97 m	terra
Fabbricato agricolo n°3 (locale mensa)	26,80 mq	33,30 mq	1,00	33,30 mq	2,40 m	terra
Fabbricato agricolo n°4 (stalla)	81,20 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,75 m	terra
Fabbricato agricolo n°5 (porcilaia)	63,10 mq	71,80 mq	0,40	28,72 mq	1,65 m	terra
Terreno agricolo (area di pertinenza)	6475,00 mq	6475,00 mq	0,01	64,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				740,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				740,68 mq		

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione degli immobili è buono in riferimento ai fabbricati 1-2-3 mentre i fabbricati 4-5 sono in cattivo stato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Siurgus	10	338			D10				2594	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	338				Ente		00 71 20				



					Urbano				
--	--	--	--	--	--------	--	--	--	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 10/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 182 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 71 20 Reddito agrario € 0,74
Dal 10/03/1992 al 12/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 18 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 71 20 Reddito agrario € 0,74
Dal 12/10/1992 al 21/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 296 Qualità Pascolo cespugliato Superficie (ha are ca) 00 67 86 Reddito agrario € 0,70
Dal 19/12/2011 al 13/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Siurgus, Fg. 10, Part. 338 Categoria D10 Rendita € 2.594,00 Piano terra
Dal 13/12/2012 al 19/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Siurgus, Fg. 10, Part. 338 Categoria D10 Rendita € 2.594,00 Piano terra

REGOLARITÀ EDILIZIA

per i fabbricati risultano rilasciate le seguenti concessioni edilizie:

concessione edilizia n° 50/1988 del 29/12/1988 e successiva variante n°18/93 del 12/08/1993 per la realizzazione fabbricato n°2. per i quali risulta rilasciato il certificato di agibilità

concessione edilizia n°1/2000 de03/05/2000 e variante del 10/10/2000 per la realizzazione del fabbricato n°1.

Per i fabbricati n°3-4-5 non sono stati reperiti titoli autorizzativi, negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n° 1/2000 vengono indicati come fabbricati esistenti.

La tettoia adiacente al fabbricato n°1 è stata edificata senza titolo autorizzativo e risulta non sanabile e pertanto dovrà essere rimossa il cui costo è stato valutato in € 5000,00 che sono stati portati in detrazione dalla valutazione finale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato n°1 (tettoia, mangiatoia e locale mungitura) si presenta in buono stato di manutenzione, all'interno della sala mungitura e presente una mungitrice per ovini. adiacente a questo fabbricato è stata realizzata una tettoia. di lastre di fibrocemento di tipo ecologico, poggianti su struttura metallica.

Fondazioni: continua in calcestruzzo armato;

Altezza interna utile media mt. 4,50

Str. verticali: muratura di blocchetti di calcestruzzo;

Copertura: in lastre di fibrocemento di tipo ecologico, poggianti su orditura in ferro;

Pareti esterne ed interne: intonacate e lisciate

Pavimentazione interna: piastrelle antiscivolo nella sala mungitura, sala latte, bagno e disimpegno;

Infissi esterni ed interni: infissi in metallo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico di tipo industriale sottotraccia, impianto idrico alimentato dalla riserva idrica dell'azienda, manca impianto termico

Terreno esclusivo: Terreno di pertinenza adibito a piazzali di servizio dell'azienda;

Fabbricato n°2 (stalla, porcile e magazzino)

Fondazioni: continua in calcestruzzo armato;

Altezza interna utile media mt. 2,70

Str. verticali: muratura di blocchetti di calcestruzzo;

Copertura: in lastre di fibrocemento di tipo ecologico, poggianti su orditura in ferro;

Pareti esterne ed interne: intonacate e lisciate

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Infissi esterni ed interni: infissi in metallo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico di tipo industriale sottotraccia, impianto idrico alimentato dalla riserva idrica dell'azienda, manca impianto termico

Terreno esclusivo: Terreno di pertinenza adibito a piazzali di servizio dell'azienda;

Fabbricato n°3 (locale appoggio mensa)

Fondazioni: continua in calcestruzzo;

Altezza interna utile media mt. 2,70

Str. verticali: muratura di blocchetti di calcestruzzo;

Copertura: in tegole tipo coppo, poggianti su orditura in legno;



Pareti esterne ed interne: intonacate e lisciate

Pavimentazione interna: piastrelle

Infissi esterni ed interni: infissi in metallo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e termico non presenti.

Terreno esclusivo: Terreno di pertinenza adibito a piazzali di servizio dell'azienda;

Fabbricato n°4 (Stalla)

Fondazioni: continua in calcestruzzo pietre;

Altezza interna utile media mt. 2,70

Str. verticali: muratura di blocchetti di calcestruzzo;

Copertura: in lastre di eternit, poggianti su orditura in legno;

Pareti esterne ed interne: senza intonaco

Pavimentazione interna: terra battuta

Infissi esterni ed interni: non presenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presenti

Terreno esclusivo: Terreno di pertinenza adibito a piazzali di servizio dell'azienda;

Fabbricato n°5 (Porcilaia)

Fondazioni: continua in calcestruzzo;

Altezza interna utile media mt. 1,65

Str. verticali: muratura di blocchetti di calcestruzzo;

Copertura: in lastre di eternit, poggianti su orditura in legno;

Pareti esterne ed interne: senza intonaco

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Infissi esterni ed interni: non presenti

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presenti

Terreno esclusivo: Terreno di pertinenza adibito a piazzali di servizio dell'azienda;

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

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



L'immobile è utilizzato dal debitore in qualità di I.A.T.P

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Siurgus Donigala (SU) - Località FUNTANA SATZALI
Trattasi di azienda agropastorale, Posta a circa 4 Km dal paese di Siurgus Donigala in zona collinare classificata urbanisticamente come "E Agricola". Composta da n°5 fabbricati, così come rappresentata nella planimetria generale allegato n°7. -Fabbricato n°1(Tettoia Fienile, mangiatoia e locale mungitura)Fotografie 5-6-7-8-9-10-11-12-13 -Fabbricato n°2(Porcilaia, stalla e magazzino) Fotografie 1-2-3-4 -Fabbricato n°3(Locale mensa) fotografie 17-18 - Fabbricato n°4(Stalla) fotografie 14-15 -Fabbricato n°5(Porcilaia) fotografia 16 Sono presenti inoltre una vasca per la raccolta dei liquami provenienti dalla porcilaia della capacità di circa 100 Mc e una concimaia, per lo stoccaggio della lettiera e deiezioni provenienti dall'ovile, di circa 27 Mc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 338, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 338, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 207.427,43
Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato è quello del metodo del cost(cost approach), mirato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato in base alla sua vetusta, al fine di determinare il valore attuale. A tal fine si è utilizzato il Preziari Regionale della Sardegna, con i prezzi riferiti al momento attuale e scaturiti dalla conoscenza dei costi di costruzione da parte dello scrivente. si vedano i computi allegato 6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Azienda agricola Siurgus Donigala (SU) - Località FUNTANA SATZALI	740,68 mq	280,05 €/mq	€ 207.427,43	100,00	€ 207.427,43
				Valore di stima:	€ 207.427,43

Valore di stima: € 207.427,43

Valore finale di stima: € 207.500,00



Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato è quello del metodo del cost(cost approach), mirato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato in base alla sua vetusta, al fine di determinare il valore attuale. A tal fine si è utilizzato il Preziari Regionale della Sardegna, con i prezzi riferiti al momento attuale e scaturiti dalla conoscenza dei costi di costruzione da parte dello scrivente.

si vedano i computi allegato 6.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che quanto pignorato è parte integrante di una azienda agropastorale ricadente sui mappali 338 e 342 del foglio 10 del comune di Siurgus Donigala sezione Siurgus, il mappale 342 é posseduto dall'esecutato senza titolo reso pubblico. e non risulta essere oggetto della procedura esecutiva.

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

Cagliari, li 11/09/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ambu Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificato stato civile
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - concessioni edilizie
- ✓ N° 4 Tavola del progetto
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Altri allegati - computi valutazione immobili
- ✓ N° 7 Altri allegati - planimetria generale
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali
- ✓ N° 11 Altri allegati - visura conservatoria

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - agibilità porcilaia
- ✓ N° 13 Altri allegati - checklist
- ✓ N° 14 Altri allegati - verbale sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Azienda agricola ubicata a Siurgus Donigala (SU) - Località FUNTANA SATZALI
 Trattasi di azienda agropastorale, Posta a circa 4 Km dal paese di Siurgus Donigala in zona collinare classificata urbanisticamente come "E Agricola". Composta da n°5 fabbricati, così come rappresentata nella planimetria generale allegato n°7. -Fabbricato n°1(Tettoia Fienile, mangiatoia e locale mungitura)Fotografie 5-6-7-8-9-10-11-12-13 -Fabbricato n°2(Porcilaia, stalla e magazzino) Fotografie 1-2-3-4 -Fabbricato n°3(Locale mensa) fotografie 17-18 - Fabbricato n°4(Stalla) fotografie 14-15 -Fabbricato n°5(Porcilaia) fotografia 16 Sono presenti inoltre una vasca per la raccolta dei liquami provenienti dalla porcilaia della capacità di circa 100 Mc e una concimaia, per lo stoccaggio della lettiera e deiezioni provenienti dall'ovile, di circa 27 Mc.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 338, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 338, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 207.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.500,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Siurgus Donigala (SU) - Località FUNTANA SATZALI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati -Fg. 10, Part. 338, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 338, Qualità Ente Urbano	Superficie	740,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione degli immobili è buono in riferimento ai fabbricati 1-2-3 mentre i fabbricati 4-5 sono in cattivo stato		
Descrizione:	Trattasi di azienda agropastorale, Posta a circa 4 Km dal paese di Siurgus Donigala in zona collinare classificata urbanisticamente come "E Agricola". Composta da n°5 fabbricati, così come rappresentata nella planimetria generale allegato n°7. -Fabbricato n°1(Tettoia Fienile, mangiatoia e locale mungitura)Fotografie 5-6-7-8-9-10-11-12-13 -Fabbricato n°2(Porcilaia, stalla e magazzino) Fotografie 1-2-3-4 -Fabbricato n°3(Locale mensa) fotografie 17-18 -Fabbricato n°4(Stalla) fotografie 14-15 -Fabbricato n°5(Porcilaia) fotografia 16 Sono presenti inoltre una vasca per la raccolta dei liquami provenienti dalla porcilaia della capacità di circa 100 Mc e una concimaia, per lo stoccaggio della lettiera e deiezioni provenienti dall'ovile, di circa 27 Mc.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

