

Studio Tecnico  
Dottore Agronomo Ettore Crobu  
Via Rossini n°44 Cagliari  
Tel/fax 070/4560965

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Ordinario di Cagliari  
Giudice Dott.ssa Silvia Cocco

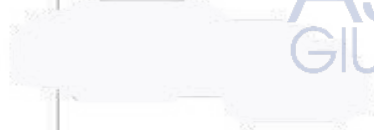
Integrazione alla  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
R.E. n° 64/2001 ruolo esecuzioni immobiliari

Creditore



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Debitore



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Studio Tecnico  
Dottore Agronomo Ettore Crobu  
Via Rossini n°44 Cagliari  
Tel/fax 070/4560965

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Ordinario di Cagliari  
Giudice Dott.ssa Silvia Cocco

Integrazione alla  
Consulenza Tecnica d'Ufficio  
R.E. n° 64/2001 ruolo esecuzioni immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Creditore



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Debitore



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ettore Crobu**  
**Agronomo**  
**Via Rossini n° 44**  
**09128 CAGLIARI**  
**TEL./FAX 070 4560965**

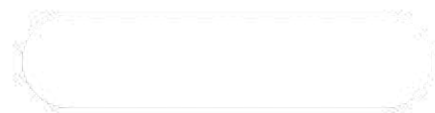


**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

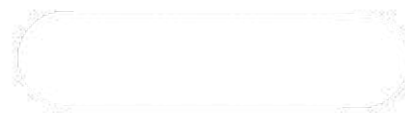
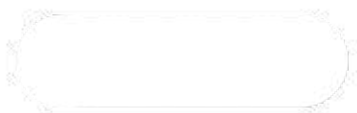
**Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NEL PROCEDIMENTO N° 64/2001 R.E.**



**e**



**CONTRO**



**IL C.T.U.**  
**Dott. Ettore Crobu - Agronomo**



**La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:**

- |   |               |
|---|---------------|
| <b>1. Premessa</b>  | <b>pag. 2</b> |
| <b>2. Descrizione delle operazioni</b>                          | <b>pag. 2</b> |
| <b>3. Inquadramento catastale ed urbanistico degli immobili</b> | <b>pag. 3</b> |
| <b>4. Risposta al quesito</b>                                   | <b>pag. 4</b> |
| <b>5. Conclusioni</b>   | <b>pag. 9</b> |

**Allegati:**

- 1. Planimetria e visure catastali delle particelle oggetto dell'esproprio**
- 2. Visura particella 290 del foglio 1**
- 3. Planimetria generale**
- 4. Schede di stima**


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 1. PREMESSA

Il Sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, tel. 070 4560965, in data 23.08.2019 veniva chiamato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco a fornire delle precisazioni riguardanti la C.T.U. depositata in data 04.10.2012 nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 64/2001 tra 

Il quesito posto dal sig. Giudice nel Decreto del 23.08.2019 è di seguito riportato:

*“Omissis... il perito precisi se l'azienda agricola possa essere utilmente venduta anche senza i predetti immobili espropriati e se sia necessario aggiornare il valore di stima dell'immobile, detratto il valore dei predetti beni espropriati ... omissis”*

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Si precisa che i beni cui il Decreto fa riferimento sono gli ex mappali 34, 35, 39 e 40 ricadenti nel foglio 16 del comune censuario di Siurgus Donigala.

Le operazioni di Consulenza si sono svolte in studio dove si è proceduto ad analizzare attentamente la perizia depositata e, successivamente, alla stesura della presente perizia integrativa.



### 3. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono distinti catastalmente come segue

(Allegato n.1):

Comune	Loc.	Foglio	Mappali	ex	Qualit/Class	Sup.cat (ha)
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	282	34	seminativo 1	0,0343
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	285	35	seminativo 2	0,0375
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	287	39	seminativo 1	0,1160
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	293	40	seminativo 1	0,0197
						<b>0,2075</b>

Fanno parte dell'azienda agricola descritta nella perizia depositata il 04.10.2012 come

#### Unità negoziale n°1.

Nello specifico l'azienda agricola è sita in agro del Comune di Siurgus Donigala, località "Gutturu Mannu" la cui superficie catastale viene di seguito riportata con esclusione delle particelle oggetto di esproprio:

Comune	Loc.	Foglio	Mappali	ex	ex	ex	Qualit/Class	Sup.cat (ha)
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	10				ente urbano	0,0315
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	14				seminativo 1	0,6780
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	100	100/A			seminativo 1	0,3610
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	269	13/B	13		seminativo 1	0,1750
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	270	100/B			seminativo 1	0,0090
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	271	39/B	39		seminativo 1	0,2740
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	283	34			seminativo 1	0,0498
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	286	35			seminativo 2	0,0165
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	289	39			seminativo 1	0,0002
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	290	39			seminativo 1	0,0028
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	291	39			seminativo 1	0,5819
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	292	40			seminativo 1	0,6093
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	306	15			seminativo 1	0,9652
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	307	15			ente urbano	0,0143
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	308	13			seminativo 1	1,5006
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	309	13			ente urbano	0,0319
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	310	11			seminativo 2	3,2937
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	311	11			ente urbano	0,0726

Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	312	11			ente urbano	0,0145
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	313	11			ente urbano	0,0221
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	314	11			ente urbano	0,0018
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	317	9			seminativo 1	0,4266
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	318	9			ente urbano	0,0217
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	319	9			ente urbano	0,0372
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	320	9			ente urbano	0,0610
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	321	281	34		seminativo 1	0,6082
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	323	288	39		seminativo 1	1,7143
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	324	288	39		ente urbano	0,0172
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	327	288	39		ente urbano	0,0001
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	328	284	35		seminativo 2	0,1098
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	329	284	35		ente urbano	0,0147
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	337	325	315	11	ente urbano	0,0417
Siurgus Donigala	Gutturu Mannu	16	338	326	316	11	ente urbano	0,4509
<b>Totale</b>								<b>12,2091</b>

Pertanto la superficie catastale complessiva, detratte le particelle oggetto di esproprio, è pari a **ha 12.20.91**.

Per la descrizione dettagliata dell'unità negoziale n.1 si rimanda alla lettura della perizia depositata in data 04.10.2012.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato al sottoscritto in data 29/02/2012, emerge che l'immobile, in base al P.U.C. vigente possedeva la seguente destinazione urbanistica: zona **"E AGRICOLA – SOTTOZONA E2" – AGRICOLTURA INTENSIVA, ESTENSIVA E PASCOLO"**.

#### 4. RISPOSTA AL QUESITO

Il quesito posto dal Sig. Giudice nel Decreto del 23.08.2019, è il seguente:

*"Omissis... il perito precisi se l'azienda agricola possa essere utilmente venduta anche senza i predetti immobili espropriati e se sia necessario aggiornare il valore di stima dell'immobile, detratto il valore dei predetti beni espropriati ... omissis"*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Gli immobili sopra elencati fanno parte di un processo espropriativo a favore del Demanio della Regione Autonoma della Sardegna per la realizzazione di un acquedotto.

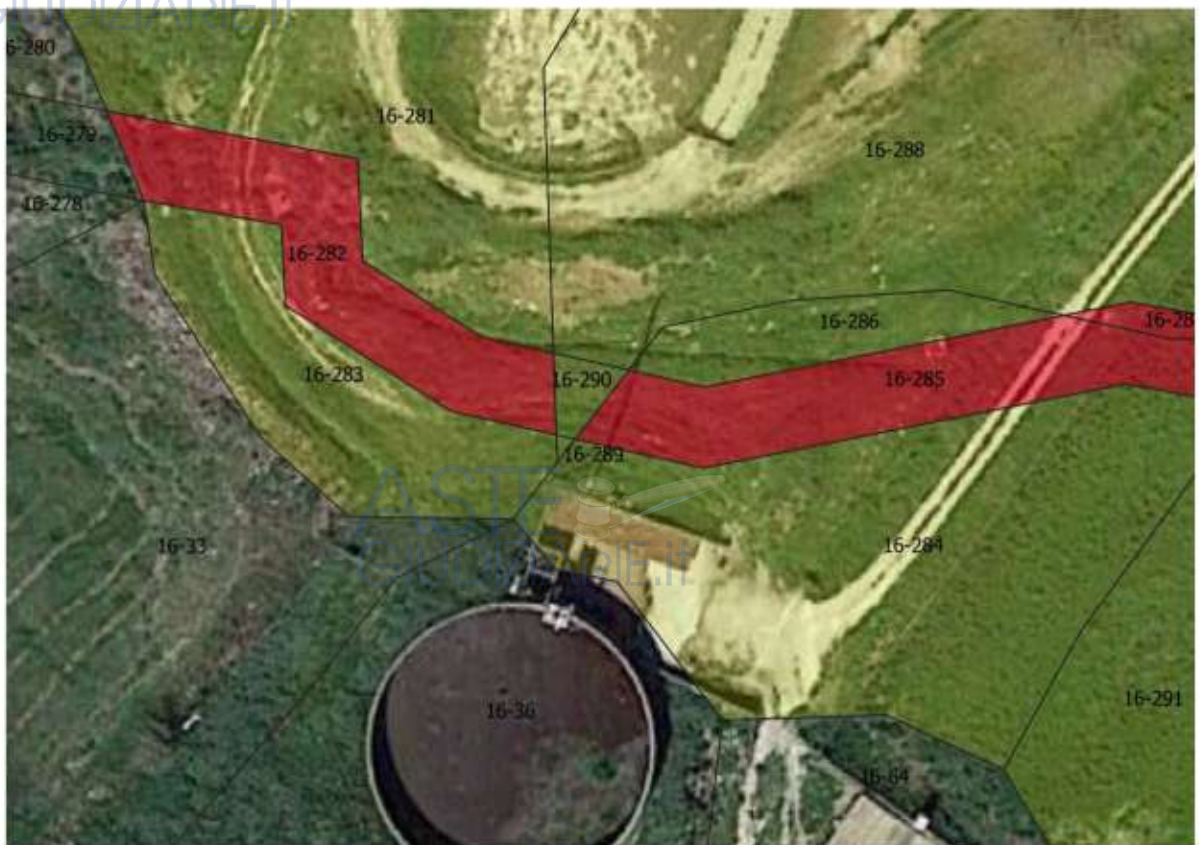
Di seguito si riporta l'inquadramento dell'azienda con indicazione dei mappali espropriati.





L'unità negoziale n.1 è in origine costituita da un unico corpo, i terreni oggetto di espropriazione per la realizzazione dell'acquedotto causano la divisione dell'immobile in due distinti corpi, come si evince facilmente dall'inquadramento sopra riportato.

Si precisa che dal Decreto del 23 Agosto 2019 non risulta indicata la particella 290 del foglio 16 di mq 28 (Allegato n.2) ma, come facilmente visibile nel dettaglio dell'inquadramento su foto aerea sotto riportata, la stessa fa parte della striscia di terreno espropriato per la realizzazione dell'acquedotto.



Il corpo aziendale di maggiori dimensioni è sito a nord rispetto al canale e comprende anche le pertinenze aziendali (fabbricati, invaso artificiale ecc.) mentre il corpo di minori dimensioni è sito a sud rispetto al canale ed è costituito esclusivamente da terreni agricoli.

Lo scorporo dei mappali espropriati dalla superficie aziendale incide in maniera minima sul valore complessivo dell'azienda, trattasi infatti di 0,2075 ettari di terreno espropriato a fronte di 12,4166 ettari complessivi dell'azienda prima dell'esproprio.

Come detto in precedenza, l'azienda è costituita da fabbricati, superfici funzionali ai fabbricati quali paddock, aree manovra, viabilità interna, invaso artificiale, oltre alle superfici seminatrici, suddivise come segue e come visibile dalla planimetria generale (Allegato n.03):

- Seminativi 03.65.00 Ha;
- Paddock 00.73.60 Ha;
- Invaso artificiale 00.59.00 Ha;
- Fabbricati 00.82.52 Ha;
- Viabilità e pertinenze varie 6.61.54 Ha

Per quanto attiene la stima delle diverse aree sopracitate, dalla precedente perizia emerge un valore complessivo pari a € **1.902.065,81** (come da tabella riportata a pag. 33 della perizia depositata in data 04/10/2012).

Da una attenta analisi della stima riportata nella tabella è stato riscontrato un mero errore materiale nei calcoli riguardanti il valore delle aree destinate ad accogliere la viabilità aziendale e le pertinenze. Si riporta di seguito la tabella con l'evidenza dell'errore:

DESCRIZIONE AREA	VAL. UNIT. €/HA	SUPERF. HA	VAL. TOT.
Seminativi	€ 10.000,00	3,65	€ 36.500,00
Invaso artificiale	-	-	59.000,00
Fabbricati	-	-	1.802.062,50
viab. az. pert. varie	€ 9.000,00	6,62	<b>4.503,31</b>
<b>Totale</b>			<b>1.902.065,81</b>

Si riporta di seguito la tabella con il calcolo corretto:

DESCRIZIONE AREA	VAL. UNIT. €/HA	SUPERF. HA	VAL. TOT.
Seminativi	€ 10.000,00	3,65	€ 36.500,00
Invaso artificiale	-	-	59.000,00
Fabbricati	-	-	1.802.062,50
viab. az. pert. varie	€ 9.000,00	6,62	<b>59.580,00</b>
<b>Totale</b>			<b>1.955.067,50</b>

Dalla correzione dell'errore si ottiene un valore complessivo dell'azienda pari a **€ 1.955.067,50.**

In risposta al quesito del Sig. G.I. è possibile affermare che l'azienda può essere utilmente venduta anche senza i mappali espropriati; il sottoscritto CTU ha provveduto ad aggiornare il valore di stima; inoltre, come riportato nella perizia depositata, si procede a stimare l'immobile sia comprendendo la vasca liquami e sia escludendo tale vasca liquami, ferme restando tutte le considerazioni all'epoca già fatte.

L'esproprio ha interessato una superficie di 0,2075 ettari, che interessa per 0,1395 ha i seminativi e per 0,0680 ha le superfici destinate a viabilità e pertinenze varie.

Pertanto, in seguito all'esproprio, le attuali superfici sono come di seguito suddivise:

- **Seminativi (03.65.00 Ha – 00.13.95 Ha) 03.51.05 Ha;**
- **Paddock 00.73.60 Ha;**
- **Invaso artificiale 00.59.00 Ha;**
- **Fabbricati 00.82.52 Ha;**
- **Viabilità e pertinenze varie (06.61.54 Ha – 00.06.80 Ha) 06.54.74 Ha.**

Dal valore di mercato ottenuto verranno detratti gli oneri di sanatoria per gli abusi edilizi rilevati, (come da precedente relazione) stimati in € 15.000,00.

Il sottoscritto ritiene opportuno applicare una svalutazione al valore complessivo dell'intera azienda agricola pari al 10%, in quanto l'esproprio ha determinato la divisione del fondo in due corpi distinti; si terrà conto, inoltre, del fatto che attualmente il mercato immobiliare sta affrontando un periodo di stasi soprattutto per immobili dalle importanti consistenze come l'immobile oggetto della presente perizia.

Per il dettaglio della stima si rimanda alla lettura dell'allegato n.4



**In definitiva il valore attuale dell'unità immobiliare è il seguente:**

- **€ 1.740.000,00 (compresa vasca liquami);**
- **€ 1.700.000,00 (senza vasca liquami);**


**5) CONCLUSIONI**

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti dallo scrivente, può sintetizzarsi quanto segue:



- Nella perizia depositata il 04.10.2012 viene descritta l'**Unità negoziale n°1** che costituisce un'azienda agricola sita in agro del Comune di Siurgus Donigala, località "*Gutturu Mannu*" la cui superficie catastale è pari a 12,4166 ettari;
- in seguito a procedura espropriativa per la realizzazione di un acquedotto vengono decurtati dall'azienda gli ex mappali 34, 35, 39 e 40 del foglio 16 del comune di Siurgus Donigala per una superficie complessiva di 0,2075 ettari;
- la superficie catastale complessiva, detratte le particelle oggetto di esproprio, è pari a 12,2091 ettari;
- l'esproprio ha interessato una superficie di 0,2075 ettari, che interessa per 0,1395 ha i seminativi e per 0,0680 ha le superfici destinate a viabilità e pertinenze varie;
- Dal valore di mercato ottenuto sono stati detratti gli oneri di sanatoria per gli abusi edilizi rilevati, (come da precedente relazione) stimati in € 15.000,00;
- È stata applicata una svalutazione al valore complessivo dell'intera azienda agricola pari al 10%, in quanto l'esproprio ha determinato la divisione del fondo in due corpi distinti; si osserva che attualmente il mercato immobiliare sta affrontando un periodo di stasi soprattutto per immobili dalle importanti




consistenze come l'immobile oggetto della presente perizia;

- il valore attuale dell'unità immobiliare è il seguente:

- € 1.740.000,00 (compresa vasca liquami);
- € 1.700.000,00 (senza vasca liquami);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassego la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 10 pagine oltre a 4 allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, giovedì 28 novembre 2019

IL C.T.U.  
Ettore Crobu Dottore Agronomo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





# ALLEGATO 1

**Planimetria e visure catastali delle particelle oggetto  
dell'esproprio**



*C.T.U NEL PROCEDIMENTO N° 64/2001 R.E. -- C.T.U. Ettore Crobu Dottore Agronomo*



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SURGUS DONIGALA ( Codice: 1765A)	
	Sezione di DONIGALA (Provincia di CAGLIARI)	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 16 Particella: 287	

**INTESTATO**

1	(D) Proprietà	
---	---------------	--

**Situazione dell'Immobile dal 10/12/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito	
1	16	287		AA	ULIVETO	06 11		Dominicale Euro 2,37	Agrario Euro 2,05	Variazione del 15/05/2013 protocollo n. CA0273685 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEAI SENSI DEL DL.3.10.2006 N.262 (n. 9179.1/2013)
				AB	SEMINATIVO	05 49		Euro 1,84	Euro 0,71	
<b>Notifica</b>										
<b>Annotazioni</b>										
di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL.3.10.2006 N. 262; CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2013) PORZIONE AA: CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITÀ '29 - VIGNETO. CLASSE 01										

**Situazione dell'Immobile dal 26/05/2003**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	16	287		-	SEMINATIVO	11 60		Dominicale Euro 3,89	Agrario Euro 1,50	FRAZIONAMENTO del 26/05/2003 protocollo n. 45887 in atti dal 26/05/2003 (n. 1650.1/2003)
<b>Notifica</b>										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 30 - foglio 16 particella 31 - foglio 16 particella 32 - foglio 16 particella 34 - foglio 16 particella 35 - foglio 16 particella 39 - foglio 16 particella 40 - foglio 16 particella 42 - foglio 16 particella 43

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 272 - foglio 16 particella 273 - foglio 16 particella 274 - foglio 16 particella 275 - foglio 16 particella 276 - foglio 16 particella 277 - foglio 16 particella 278 - foglio 16 particella 279 - foglio 16 particella 280 - foglio 16 particella 281 - foglio 16 particella 282 - foglio 16 particella 283 - foglio 16 particella 284 - foglio 16 particella 285 - foglio 16 particella 286 - foglio 16 particella 288 - foglio 16 particella 289 - foglio 16 particella 290 - foglio 16 particella 291 - foglio 16 particella 292 - foglio 16 particella 293 - foglio 16 particella 294 - foglio 16 particella 295 - foglio 16 particella 296 - foglio 16 particella 297 - foglio 16 particella 298 - foglio 16 particella 299

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 26/05/2003**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SOCIETA' GESTIONE IMMOBILIARE S.R.L. con sede in CAGLIARI		018440800922		(1) Proprietà	
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 26/05/2003 protocollo n. 45887 in atti dal 26/05/2003 Registrazione: (n. 1650.1/2003)						

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/06/2002**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	16	39		-	SEMINATIVO 1	ha are ca 78 90		Dominicale Euro 93,63	Agrario Euro 36,01	FRAZIONAMENTO del 08/07/1967 protocollo n. 208446- in atti dal 07/06/2002 IST. N. 164712/2002 (n. 1901.1/1967)
Notifica Partita 1187										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 271

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	16	39		-	SEMINATIVO 1	ha are ca 06 30		Dominicale Euro 102,82 L. 199,095	Agrario Euro 39,55 L. 76,575	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica Partita 1187										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	S		018440800922		(1) Proprietà fino al 26/05/2003	
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/1980 protocollo n. 208624 Voltura in atti dal 07/06/2002 Repertorio n.: 297306 Rogante: DR. G. GIAGHEDDU Sede: CAGLIARI						
Registrazione: PU Sede: CAGLIARI n. 3451 del 02/05/1990 VENDITA (n. 7163.1/1980)						

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I		DMRRGN28H48765N*		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/04/1980	





Direzione Provinciale di Cagliari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Data: 02/09/2019 - Ora: 09.50.27      Fine  
Visura n.: F33168 Pag: 2

**DATI DERIVANTI DA**

Impianto meccanografico del 14/05/1985

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Data: 02/09/2019 - Ora: 09.47.43  
Visura n.: F31851 Page: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SURGUS DONIGALA ( Codice: 1765A)	
	Sezione di DONIGALA (Provincia di CAGLIARI)	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 16 Particella: 282	

### INTESTATO

1			(1) Proprietà
---	--	--	---------------

### Situazione dell'Immobile dal 26/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	16	282		-	SEMINATIVO I	03 43		Dominicale Euro 1,15	Agrario Euro 0,44	FRAZIONAMENTO del 26/05/2003 protocollo n. 45887 in atti dal 26/05/2003 (n. 1650.1/2003)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 30 - foglio 16 particella 31 - foglio 16 particella 32 - foglio 16 particella 34 - foglio 16 particella 35 - foglio 16 particella 39 - foglio 16 particella 40 - foglio 16 particella 42 - foglio 16 particella 43
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 16 particella 272 - foglio 16 particella 273 - foglio 16 particella 274 - foglio 16 particella 275 - foglio 16 particella 276 - foglio 16 particella 277 - foglio 16 particella 278 - foglio 16 particella 279 - foglio 16 particella 280 - foglio 16 particella 281 - foglio 16 particella 283 - foglio 16 particella 284 - foglio 16 particella 285 - foglio 16 particella 286 - foglio 16 particella 287 - foglio 16 particella 288 - foglio 16 particella 289 - foglio 16 particella 290 - foglio 16 particella 291 - foglio 16 particella 292 - foglio 16 particella 293 - foglio 16 particella 294 - foglio 16 particella 295 - foglio 16 particella 296 - foglio 16 particella 297 - foglio 16 particella 298 - foglio 16 particella 299

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 26/05/2003 protocollo n. 45887 in atti dal 26/05/2003 Registrazione: (n. 1650.1/2003)

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	16	34		-	SEMINATIVO 1	ha are ca 71 25		Dominicale Euro 23,92 L. 46.313	Agrario Euro 9,20 L. 17.813	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica						Partita	1187			

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 26/05/2003
DATI DERIVANTI DA		DOCUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/1980 protocollo n. 240880 Voltura in atti dal 03/07/2002 Registro n.: 297306 Rogante: DR. G. GIACHEDDU Sede: CAGLIARI Registrazione: PU Sede: CAGLIARI n. 3451 del 02/05/1990 VENDITA (n. 7163/171980)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/04/1980
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 14/05/1985	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tributi erariali: Euro 0,90

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SURGUS DONIGALA ( Codice: 1765A) Sezione di DONIGALA (Provincia di CAGLIARI)
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 16 Particella: 285

### INTESTATO

1											(1) Proprietà
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

### Situazione dell'Immobile dal 26/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito		
1	16	285		-	SEMINATIVO	2	ha are ca 03 75		Dominicale Euro 0,87	Agrario Euro 0,39	FRAZIONAMENTO del 26/05/2003 protocollo n. 45887 in atti dal 26/05/2003 (n. 1650.1/2003)
<b>Notifica</b>		I Atti passaggi intermedi non esistenti									
<b>Riserve</b>		I Atti passaggi intermedi non esistenti									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 30 - foglio 16 particella 31 - foglio 16 particella 32 - foglio 16 particella 34 - foglio 16 particella 35 - foglio 16 particella 39 - foglio 16 particella 40 - foglio 16 particella 42 - foglio 16 particella 43

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 272 - foglio 16 particella 273 - foglio 16 particella 274 - foglio 16 particella 275 - foglio 16 particella 276 - foglio 16 particella 277 - foglio 16 particella 278 - foglio 16 particella 279 - foglio 16 particella 280 - foglio 16 particella 281 - foglio 16 particella 282 - foglio 16 particella 283 - foglio 16 particella 284 - foglio 16 particella 286 - foglio 16 particella 287 - foglio 16 particella 288 - foglio 16 particella 289 - foglio 16 particella 290 - foglio 16 particella 291 - foglio 16 particella 297 - foglio 16 particella 293 - foglio 16 particella 294 - foglio 16 particella 295 - foglio 16 particella 296 - foglio 16 particella 297 - foglio 16 particella 298 - foglio 16 particella 299

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

<b>Situazione degli intestati dal 26/05/2003</b>	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
	FRAZIONAMENTO del 26/05/2003 protocollo n. 45887 in atti dal 26/05/2003 Registrazione: (n. 1650.1/2003)
	CODICE FISCALE
	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprietà

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 03/07/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	16	35		-	SEMINATIVO 2	17 85		Dominicale Euro 4,15	Agrario Euro 1,84	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/1980 protocollo n. 240880 In atti dal 03/07/2002 VENDITA (n. 7163.1/1980)
Notifica <span style="float: right;">Partita</span> Riserve <span style="float: right;">1 Atti passaggi intermedi non esistenti</span>										

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	16	35		-	SEMINATIVO 2	17 85		Dominicale Euro 4,15 L. 8,033	Agrario Euro 1,84 L. 3,570	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica <span style="float: right;">Partita</span> <span style="float: right;">1032</span>										

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	01840800922	(1) Proprietà fino al 26/05/2003
DATI DERIVANTI DA <span style="float: right;">ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/1980 protocollo n. 240880 Volturna in atti dal 03/07/2002 Repertorio n.: 297306 Rogante: DR. G. GIAGHEDDU Sede: CAGLIARI</span> Registrazione: PU Sede: CAGLIARI n. 3451 del 02/05/1990 VENDITA (n. 7163.1/1980)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(8) Usufrutto fino al 12/04/1980
2		(1) Proprietà fino al 12/04/1980
DATI DERIVANTI DA <span style="float: right;">Impianto meccanografico del 14/05/1985</span>		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Cagliari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Data: 02/09/2019 - Ora: 09.49.28

Fine

Visura n.: F32700 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SURGUS DONIGALA ( Codice: I765A) Sezione di DONIGALA (Provincia di CAGLIARI)	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 16 Particella: 293	

### INTESTATO

1			(1) Proprietà
---	--	--	---------------

### Situazione dell'Immobile dal 26/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito			
1	16	293		-	SEMINATIVO I	01 97						FRAZIONAMENTO del 26/05/2003 protocollo n. 45887 in atti dal 26/05/2003 (n. 1650.I/2003)
<b>Notifica</b>												

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 30 - foglio 16 particella 31 - foglio 16 particella 32 - foglio 16 particella 34 - foglio 16 particella 35 - foglio 16 particella 39 - foglio 16 particella 40 - foglio 16 particella 42 - foglio 16 particella 43
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 16 particella 272 - foglio 16 particella 273 - foglio 16 particella 274 - foglio 16 particella 275 - foglio 16 particella 276 - foglio 16 particella 277 - foglio 16 particella 278 - foglio 16 particella 279 - foglio 16 particella 280 - foglio 16 particella 281 - foglio 16 particella 282 - foglio 16 particella 283 - foglio 16 particella 284 - foglio 16 particella 285 - foglio 16 particella 286 - foglio 16 particella 287 - foglio 16 particella 288 - foglio 16 particella 289 - foglio 16 particella 290 - foglio 16 particella 291 - foglio 16 particella 292 - foglio 16 particella 294 - foglio 16 particella 295 - foglio 16 particella 296 - foglio 16 particella 297 - foglio 16 particella 298 - foglio 16 particella 299

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/05/2003			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	FRAZIONAMENTO del 26/05/2003 protocollo n. 45887 in atti dal 26/05/2003 Registrazione: (n. 1650.I/2003)		

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/09/2019

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	16	40		-	SEMINATIVO 1	ha are ca 62 90		Dominicale Euro 21,12 L. 40.885	Agrario Euro 8,12 L. 15.725	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica						Partita	1187			

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà fino al 26/05/2003
DATI DERIVANTI DA DOCUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/1980 protocollo n. 208648 Voltura in atti dal 07/06/2002 Repertorio n.: 297306 Rogante: DR. G. GIACHEDDU Sede: CAGLIARI Registrazione: PU Sede: CAGLIARI n. 3451 del 02/05/1990 VENDITA (n. 7163/1/1980)				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/04/1980
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 14/05/1985				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tributi erariali: Euro 0,90

ASTE GIUDIZIARIE.IT





Firmato Da: CROBUETTORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 429f98d04313473e





## **ALLEGATO 2**

**Visura particella 290 del foglio 1**





## Visura storica per immobile

Data: 14/10/2019 - Ora: 18.00.23  
Visura n.: F316210 Pag: 2

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2019

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	16	39		-	SEMINATIVO 1	2 78 90		Dominicale Euro 93,63	Agrario Euro 36,01	FRAZIONAMENTO del 08/07/1967 protocollo n. 208446 in atti dal 07/06/2002 IST. N. 164712/2002 (n. 1901.1/1967)
Notifica										
Partita										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 16 particella 271

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	16	39		-	SEMINATIVO 1	3 06 30		Dominicale Euro 102,82 L. 199,095	Agrario Euro 39,55 L. 76,575	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Notifica										
Partita										

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/04/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTROMENTO (ALTO PUBBLICO) del 12/04/1980 protocollo n. 208624 Voltura in atti dal 07/06/2002 Repertorio n.: 297306 Rogante: DR. G. GIAGHEDDU Sede: CAGLIARI Registrazione: PU Sede: CAGLIARI n. 3451 del 02/05/1990 VENDITA (n. 7163.1/1980)		(1) Proprietà fino al 26/05/2003

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 14/05/1985		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 12/04/1980

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Cagliari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2019

Data: 14/10/2019 - Ora: 18.00.23  
Visura n.: F316210 Page: 3

Fine

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





## **ALLEGATO 3**

### **Planimetria generale**







## **ALLEGATO 4**

### **Schede di stima**





**Integrazione alla CTU depositata in data 04/10/2012 - E.Imm. N.64/2001**

<b>Stima valore di mercato (compresa vasca liquali)</b>			
<b>Descrizione area</b>	<b>Val. unit. €/Ha</b>	<b>Superf. Ha</b>	<b>Val. tot.</b>
Seminativi	€ 10.000,00	3,5105	35.105,00 €
Invaso artificiale	-	-	59.000,00 €
Fabbricati	-	-	1.802.062,50 €
viab. az. pert. varie	€ 9.000,00	6,5474	58.926,60 €
<b>Totale</b>			<b>1.955.094,10 €</b>

<b>A detrarre oneri per sanatoria</b>	a corpo	<b>-</b>	<b>15.000,00 €</b>
---------------------------------------	---------	----------	--------------------

**1.940.094,10 €**

<b>Svalutazione</b>	10%	<b>194.009,41 €</b>
---------------------	-----	---------------------

<b>Totale valore di mercato aziendale con vasca di accumulo liquami</b>	<b>1.746.084,69 €</b>
in C.T.	<b>1.740.000,00 €</b>

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

**Integrazione alla CTU depositata in data 04/10/2012 - E.Imm. N.64/2001**

Stima valore di mercato (senza vasca liquali)			
Descrizione area	Val. unit. €/Ha	Superf. Ha	Val. tot.
Seminativi	€ 10.000,00	3,5105	35.105,00 €
Invaso artificiale	-	-	59.000,00 €
Fabbricati	-	-	1.758.332,50 €
viab. az. pert. varie	€ 9.000,00	6,5474	58.926,60 €
Totale			<b>1.911.364,10 €</b>

A detrarre oneri per sanatoria	a corpo	-	<b>15.000,00 €</b>
--------------------------------	---------	---	--------------------

**1.896.364,10 €**

Svalutazione	10%	189.636,41 €
--------------	-----	--------------

Totale valore di mercato aziendale senza vasca di accumulo liquami	1.706.727,69 €
in C.T.	<b>1.700.000,00 €</b>