

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 122/09 R.E.

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

DEBITORE

IL C.T.U.
Dott. Agr. Ettore Crobu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

1. Relazione di chiarimenti

pag. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati

1. planimetria

2. catasto terreni visura catastale fg 28 particella 306 (ex 16 a)

3. catasto terreni visura catastale fg 28 particella 307 (ex 16 b)

4. catasto terreni visura catastale fg 28 particella 94

5. catasto terreni visura catastale fg 28 particella 95

6. catasto fabbricati visura catastale fg 28 particella 306

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

gn

1) RELAZIONE DI CHIARIMENTI

Il Sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, tel. 070 4560965, in data 6 novembre 2010 veniva nominato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Donatella Aru quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 122/09 [REDACTED]

[REDACTED] c

Nel corso dell'udienza del 31 marzo 2011 il signor Giudice richiedeva dei chiarimenti e più precisamente:

1) "...omissis... chiarire la descrizione del bene pignorato...omissis"

Trattasi di terreni, con folta presenza di macchia mediterranea bassa (cisto, corbezzolo, lentischio, ect), così catastalmente individuati:

⇒ CATASTO TERRENI Foglio 28 mappale 94 di superficie di mq 2.255
qualità catastale SEMINATIVO IV

⇒ CATASTO TERRENI Foglio 28 mappale 95 di superficie di mq 6.540
qualità catastale PASCOLO CESPUGLIATO 2

⇒ CATASTO TERRENI Foglio 28 mappale 307 (ex 16 b) di superficie di
mq 3.247

qualità catastale PASCOLO CESPUGLIATO 1

I terreni sono di contorno a un fabbricato che era destinato a fini ristorativi ricreativi (ristorante – Pizzeria) così come descritto nella CTU a pagg. 10 e 11.

Il fabbricato a seguito dell'accatastamento è censito come segue:

⇒ CATASTO TERRENI Foglio 28 mappale 306 (ex 16 a) di superficie di mq 6968

qualità catastale ENTE URBANO

⇒ CATASTO URBANO Foglio 28 mappale 306

(CATEGORIA IN CORSO DI DEFINIZIONE F 4)

N.B. IL MAPPALE 16 (FOGLIO 28) A SEGUITO DELL'ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE HA GENERATO I MAPPALI 306 (EX 16 A) E 307 (EX 16 B)

2) "...omissis... a confermare che esso non è vendibile in più lotti...omissis"

Così come detto nel quesito numero 7 della CTU, il bene non risulta divisibile in quanto i terreni sono di servizio al fabbricato e gli stessi costituiti da macchia mediterranea essendo vincolati dal Piano Paesaggistico Regionale sarebbero poco appetibili sul mercato dal punto di vista agricolo. I terreni in oggetto, così come è stato evidenziato nella cartografia allegata al progetto presentato al Comune di Sant'Antioco per l'edificazione del fabbricato e conseguentemente per il rilascio della concessione edilizia, hanno un interesse considerando nel complesso il bene.

Difatti i terreni occupati dal pascolo cespugliato hanno valore perché un domani potrebbero essere utilizzati nel complesso nell'attività che si potrebbe avviare nel locale edificato ai fini ricreativi e ambientali



3) "...omissis... a precisare gli identificativi catastali...omissis"

Il bene deve essere posto in vendita come di seguito riportato

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

Comune	F°	mappale	superf. cat. mq	Qualità/classe
Sant'Antioco	28	306 (ex 16 a)	6968	Ente Urbano
Sant'Antioco	28	307 (ex 16 b)	3247	Pascolo cespugliato 1
Sant'Antioco	28	94	2255	Seminativo 4
Sant'Antioco	28	95	6540	Pascolo cespugliato 2

Il fabbricato ricadente nel mappale 306 del catasto terreni risulta censito al catasto fabbricati come segue

CATASTO FABBRICATI

Comune	F°	mappale	CATEGORIA
Sant'Antioco	28	306	in corso di definizione

5) CONCLUSIONI

Rimettendo la presente consulenza di chiarimenti si può sintetizzare quanto segue:

1. Trattasi di un fabbricato destinato originariamente a ristorante – pizzeria circondato da piazzali e terreno a macchia mediterranea:
2. Non è economicamente e tecnicamente conveniente vendere il bene in più lotti.
3. Il bene pignorato, individuato nella quota intera del terreno e dei fabbricati in comune di Sant'Antioco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 28 mappali 94,95, 306 (ex 16 a) e 307 (ex 16 b) (terreni della superficie di ha 1,9010 pari a mq 19.010) oltre alla costruzione (rustico di ristorante

pizzeria) censita al catasto fabbricati al Foglio 28 mappale 306 (categoria in corso di definizione).

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di chiarimenti alla Consulenza Tecnica che si compone di n° 5 pagine oltre a 6 allegati.

Cagliari, 12 APRILE 2011



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato n° 1
(Planimetria catastale)



Comune: SANT'ANTIOCO
Catasto: 28

Scala originale: 1:2000
334.000 x 328.000 metri

8-Apr-2011 12:29
Prot. n. T224140/2011

Allegato n° 2
(Catasto terreni visura catastale fg 28 particella 306 (ex 16 a))
)

Segue

Data: 08/04/2011 - Ora: 12.26,54

Visuran.: T221712 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2011

Comune di SANT'ANTIOCO (Codice: I294)

Provincia di CAGLIARI

Foglio: 28 Particella: 306

Affidanti urbani e promiscui dal 04/11/2010

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
28	306		-	ENTE URBANO	ha are ca 69 68		Dominicale	Agrario
Tipo mappale del 04/11/2010 n. 472059./1/2010 in atti dal 04/11/2010 (protocollo n. CA0472059) presentato il 25/10/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- 28 particella 16

Sono inoltre variati i seguenti immobili:

Miglio 28 particella 307

Il Contestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

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

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha ar ca	Deduz	Reddito	
28	16			PASC CESPUG	1 02 15		Dominicale Euro 6,86 L. 13.280	Agrario Euro 4,22 L. 8.172
					Partita	5843		

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

Allegato n° 3
(Catasto terreni visura catastale fg 28 particella 307 (ex 16 b))
)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2011

[illegible]

Visura storica per immobile

Visura n.: T223727 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2011

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

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
28	16		-	PASC CESPUG	1 02 15			Agrario Euro 4,22 L. 8,172	Impianto meccanografico del 14/05/1985
Partita				5843					

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Intestazione degli intestati dal 25/05/1992

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 04/11/2010	

Intestazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	

Prosciata da: Servizio Telematico

Allegato n° 4
(Catasto terreni visura catastale fg 28 particella 94)
)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2011

Trascritto

Comune di SANT'ANTIOCO (Codice: I294)

Provincia di CAGLIARI

Foglio: 28 Particella: 94

Capasto Terreni

STATO

(1) Proprieta' per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
28	94			SEMINATIVO 4	22 55		Dominicale Euro 2,91 L. 5.638	
							Agrario Euro 1,75 L. 3.383	
								Impianto meccanografico del 14/05/1985

Attestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/06/1992

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Allegato n° 5
(Catasto terreni visura catastale fg 28 particella 95)
)

Visura storica per immobile

Data: 08/04/2011 - Ora: 12.25.54

Visura n.: T220896 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2011

Fine

Comune di SANT'ANTIOCO (Codice: 1294)

Provincia di CAGLIARI

Foglio: 28 Particella: 95

INTESTATO

(1) Proprieta' per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito
28	95		-	PASC CESPUG	65 40		
					ha arc ca	Dominicale Euro 2,36 L. 4.578	Agrario Euro 1,69 L. 3.270
					Partita	7990	Impianto meccanografico del 14/05/1985

In intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/06/1992

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprieta' per 1000/1000	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
				(1) Proprieta' per 1000/1000	

Impianto meccanografico del 14/05/1985

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato n° 6
(Catasto fabbricati visura catastale fg 28 particella 306)



Visura storica per immobile

Data: 12/04/2011 - Ora: 10.22.17

Visura n.: T107483 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/04/2011

Dati della richiesta

Comune di SANT'ANTIOCO (Codice: I294)

Provincia di CAGLIARI

Foglio: 28 Particella: 306

Destinato Fabbricati

INTESTATO

(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 10/11/2010

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana	28	306		Cens.	Zona	in corso di definiz.			
LOCALITÀ CORONA ARRUBIA SNC piano: S1-T;									
COSTITUZIONE del 10/11/2010 n. 5282. I/2010 in atti dal 10/11/2010 (protocollo n. CA0499211) COSTITUZIONE									

Situazione degli intestati dal 10/11/2010

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1000/1000

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

Elaborata da: Servizio Telematico