

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	4
Provenienze Ventennali.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	6
Descrizione.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....	10
Regolarità edilizia	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	11
Composizione lotto.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2018 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.412,50	18



All'udienza del 14/10/2021, il sottoscritto Ing. Cresci Stefania, con studio in Via Albinoni, 46 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email stefania_cresci@alice.it, PEC stefania.cresci@ingpec.eu, Tel. 333 98 24 029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito

LOTTO UNICO



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANMASSIMO SECHI	17/02/1979	18	6
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	02/03/1979	4140	3523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANLURI	02/03/1979	462	220

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega alla presente (Allegato 3 - atto di compravendita) copia del seguente atto:

- atto di compravendita del 17.02.1979, rogito Notaio dott. Gianmassimo Sechi, repertorio 18 raccolta 6,

trascritto in data 02/03/1979, ai numeri 4140/3523, con il quale **** Omissis **** la piena proprietà del bene pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1979	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIANMASSIMO SECHI	17/02/1979	18	6
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	02/03/1979	4140	3523
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
SANLURI	02/03/1979	462	220		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega alla presente (Allegato 3 atto di compravendita Bene 1 e Bene 2) copia del seguente atto:

- atto di compravendita del 17.02.1979, rogito Notaio dott. Gianmassimo Sechi, repertorio 18 raccolta 6,

trascritto in data 02/03/1979, ai numeri 4140/3523, con il quale **** Omissis **** la piena proprietà del bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 09/04/2018
Reg. gen. 10084 - Reg. part. 7648
Quota: 1/1

Si allegano le ispezioni ipotecarie (Allegato 5 ispezioni ipotecarie Bene 1 e Bene 2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 09/04/2018
Reg. gen. 10084 - Reg. part. 7648
Quota: 1/1

Si allegano le ispezioni ipotecarie (Allegato 5 ispezioni ipotecarie)

DESCRIZIONE

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

L'immobile confina a sud con il fiume Cannas, ad est con la particella 140, a nord con le particelle 139, 97 e 106 e ad ovest con la particella 107 (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

L'immobile confina a sud con la particella 105, ad est con la particella 97, a nord con la particella 107 e ad ovest con la particella 107 (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	44655,00 mq	44655,00 mq	1	44655,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				44655,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44655,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6715,00 mq	6715,00 mq	1	6715,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6715,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6715,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Al momento dei sopralluoghi l'immobile si presenta in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegato 6 verbali sopralluogo Bene 1 e Bene 2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Al momento dei sopralluoghi l'immobile si presenta in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegato 6 verbali sopralluogo Bene 1 e Bene 2)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	105		AA		Seminativo	4	2 20 00	17,04	17,04	
60	105		AB		Pascolo	1	2 26 55	40,95	29,25	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	106		AA		Pascolo	1	02 88	0,52	0,37	
60	106		AB		Agrumeto	U	64 27	96,26	58,09	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1979 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 105 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4 46 55 Reddito agrario € 6,92
Dal 05/11/2003 al 09/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 105 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 4 46 55 Reddito agrario € 403,59
Dal 09/12/2014 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 105, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 26 55 Reddito agrario € 29,25
Dal 09/12/2014 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 105, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2 20 00 Reddito agrario € 17,04

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1979 al 05/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 106 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 67 15 Reddito agrario € 3,81
Dal 05/11/2003 al 09/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 106 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 67 15

		Reddito agrario € 60,69
Dal 09/12/2014 al 17/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 106 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 67 15 Reddito agrario € 5,20
Dal 17/12/2015 al 16/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 106 Qualità Agrumeto Cl.U Superficie (ha are ca) 67 15 Reddito agrario € 60,69
Dal 16/12/2016 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 106, Porz. AB Qualità Agrumeto Cl.U Superficie (ha are ca) 64 27 Reddito agrario € 58,09
Dal 16/12/2016 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 106, Porz. AA Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 88 Reddito agrario € 0,37

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Secondo il Programma di Fabbricazione vigente, l'immobile ricade in Zona E - Agricola Aree Rurali e Agricole

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato, l'immobile ricade parte in Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; parte in Subzona H2.a - Corridoi fluviali e ripariali (Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2).

Vincoli presenti:

- zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004
- parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004
- zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi
- parzialmente in zona Hi4 - Aree a pericolos. idraulica molto elevata, discipl. dall'art. 27 delle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Hi1 - Aree a pericolos. idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.

- zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

- parzialmente in zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

- parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

- "Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983.

Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Secondo il Programma di Fabbricazione vigente, l'immobile ricade in - Zona E - Agricola Aree Rurali e Agricole

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato, l'immobile ricade in - Zona E - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva (Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2)

Vincoli presenti:

- zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole

interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004

- parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004

- zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

- zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi

- zona Hi1 - Aree a pericolosità idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.

- zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

- zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

- "Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983.

Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Nell'occasione dei sopralluoghi eseguiti, in prossimità del confine con il fiume Cannas, sono stati rinvenuti dei manufatti degradati realizzati in assenza di titoli edilizi che pertanto dovranno essere oggetto di demolizione (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Si stima che i relativi costi ammontino a € 5000,00 circa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Il terreno è parzialmente recintato, con andamento tendenzialmente pianeggiante e parzialmente piantumato. Costituisce un corpo unico con il mappale 106 adiacente, oggetto della medesima procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo si trova in stato di abbandono. In prossimità del confine con il fiume Cannas sono presenti alcuni manufatti degradati (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Il terreno è parzialmente recintato, con andamento tendenzialmente pianeggiante e parzialmente piantumato. Costituisce un corpo unico con il mappale 105 adiacente, oggetto della medesima procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo si trova in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il debitore è deceduto in Muravera (SU) in data 17.02.2025 (Allegato 2 Certificato di morte).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si precisa che il debitore è deceduto in Muravera(SU) in data 17.02.2025(Allegato Certificato di morte).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2) dove vengono indicati i seguenti

Vincoli presenti:

- zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004
- parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall art. 142 del D.Lgs n. 42/2004
- zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi

- parzialmente in zona Hi4 - Aree a pericol. idraulica molto elevata, discipl. dall'art. 27 delle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Hi1 - Aree a pericol. idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.
- zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- "Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983.

Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2) dove vengono indicati i seguenti

Vincoli presenti:

- zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004
- parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004
- zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi
- zona Hi1 - Aree a pericolosità idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.
- zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- "Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983.

Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito

L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 105, Porz. AB, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 66.982,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Inoltre si ribadisce che sono state riscontrate delle difformità per le quali si ritiene che i costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontino a € 5.000,00 circa.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito

L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito(Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 106, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 106, Porz. AB, Qualità Agrumeto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.430,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno San Vito (SU) - San Vito	44655,00 mq	1,50 €/mq	€ 66.982,50	100,00	€ 66.982,50

Bene N° 2 - Terreno San Vito (SU) - San Vito	6715,00 mq	2,00 €/mq	€ 13.430,00	100,00	€ 13.430,00
				Valore di stima:	€ 80.412,50

Valore di stima: € 80.412,50

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	5.000

Valore finale di stima: € 75.412,50

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.

Quartu Sant'Elena, li 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali sopralluogo (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato anagrafe (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure ed estratto di mappa (Aggiornamento al 15/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito

L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 105, Porz. AB, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Programma di Fabbricazione vigente, l'immobile ricade in Zona E -

Agricola Aree Rurali e Agricole Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato, l'immobile ricade parte in Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; parte in Subzona

H2.a - Corridoi fluviali e ripariali (Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2). Vincoli presenti: - zona Art. 136 e

157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse

pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004 -

parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi,

disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 - zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree

ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt.

12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. - zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni

franosì - parzialmente in zona Hi4 - Aree a pericolos. idraulica molto elevata, discipl. dall'art. 27 delle

N.T.A. del P.A.I. - parzialmente in zona Hi1 - Aree a pericolos. idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30

delle N.T.A. del P.A.I. - zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. -

parzialmente in zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. -

parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. -

"Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983. Soggetto alle disposizioni prescrittive

imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione

del Piano Paesaggistico Regionale.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito

L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito(Allegato 7

documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 106, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 106, Porz. AB,

Qualità Agrumeto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il Programma di Fabbricazione vigente, l'immobile ricade in - Zona E

- Agricola Aree Rurali e Agricole Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato, l'immobile ricade in -

Zona E - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva(Allegato 4 CDU

Bene 1 e Bene 2) Vincoli presenti: - zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse

pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo,

disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004 - parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri

- Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 - zona

dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di

paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. - zona Hg0 -

Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi - zona Hi1 - Aree a pericolosità idraulica

moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I. - zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo,

disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. - zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. - "Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983. Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Prezzo base d'asta: € 75.412,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.412,50

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	San Vito (SU) - San Vito		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 105, Porz. AB, Qualità Pascolo	Superficie	44655,00 mq
Stato conservativo:	Al momento dei sopralluoghi l'immobile si presenta in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2). Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegato 6 verbali sopralluogo Bene 1 e Bene 2)		
Descrizione:	L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Vito (SU) - San Vito		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 106, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 106, Porz. AB, Qualità Agrumeto	Superficie	6715,00 mq
Stato conservativo:	Al momento dei sopralluoghi l'immobile si presenta in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2). Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegato 6 verbali sopralluogo Bene 1 e Bene 2)		
Descrizione:	L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

