

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 a 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 a 21/06/2017	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 a 21/06/2017	[REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



[REDACTED]  
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

[REDACTED]  
Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

[REDACTED]  
Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Restrizione beni**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

## DESCRIZIONE

**BENE N° 28 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

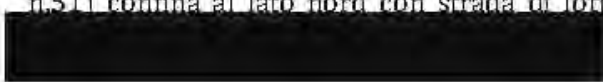
Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.328 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.51 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [REDACTED] ed il consorzio CACIP.

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.



## CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.51) confina al lato nord con strada di lottizzazione, mentre ad est, sud ed ovest con proprietà



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1596,00 mq	1596,00 mq	1,00	1596,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1596,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1596,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	328				Pascolo cespugliato	1	0,15,96	0,58	0,33		

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988	[Redacted]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.I Superficie (ha are ca) 05,71,00

		Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,57,01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 328 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,15,96 Reddito agrario € 0,33

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di onere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.51 di complessivi mq. 1596,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.



### LOTTO 24

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

### PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [redacted]

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[redacted]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Compravendita			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]



piena proprietà.	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

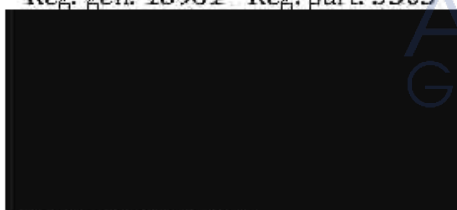
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

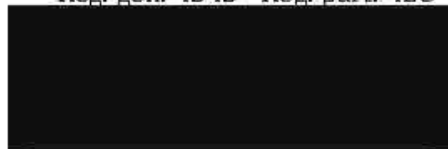
##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 01/06/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015



#### Annotazioni e iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

### DESCRIZIONE

#### BENE N° 29 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.329 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.52 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

#### CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.52) confina al lato nord con strada di lottizzazione, mentre ad est, sud ed ovest con proprietà

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1596,00 mq	1596,00 mq	1,00	1596,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1596,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	1596,00 mq
---------------------------------------	------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	329				Pascolo cespugliato	1	0,15,96	0,58	0,33	

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,57,01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 329 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,15,96 Reddito agrario € 0,33

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted] ed il Consorzio C.A.C.I.P..

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.52 di complessivi mq. 1.596.00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata [redacted]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

STATE  
GIUDIZIARIE.it  

---

STATO DI OCCUPAZIONE.

L'immobile risulta libero

#### PATTI

---

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notai [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

### LOTTO 25

---

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

## PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1989 art. 14679 casella 20864 a favore del [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					
[REDACTED]					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

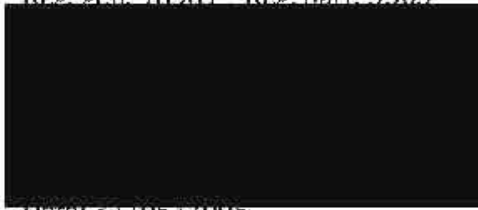
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



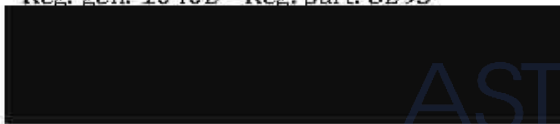
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



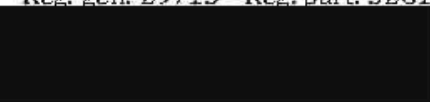
Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

## Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



## DESCRIZIONE

## BENE N° 30 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.330 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.55 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

### CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.55) confina al lato nord ed est con strada di lottizzazione, mentre a sud ed ovest con proprietà [REDACTED]

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1585,00 mq	1585,00 mq	1,00	1585,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1585,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1585,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	930				Pascolo cespugliato	1	0.15.85	0,57	0,33	

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,57,01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 330 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,15,85 Reddito agrario € 0,33

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;

2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);

3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED] il Consorzio C.A.C.I.P..

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.55 di complessivi mq. 1.585,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da nota [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il



09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

### LOTTO 26

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

### PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell [REDACTED]

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Val. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

		Cagliari			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



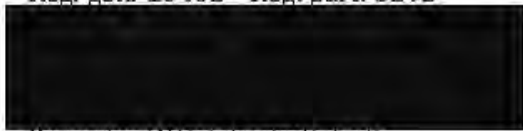
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015



#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



## DESCRIZIONE

### BENE N° 31 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUST. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.394 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.74 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

### CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato est con strada di lottizzazione, nord e sud con proprietà



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno edificabile	2706,00 mq	2706,00 mq	1,00	2706,00 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2706,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2706,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	394				Pascolo cespugliato	2	0,27,06	11,18	4,89		

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18

		Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 394 Qualità Pascolo cespugliato CL2 Superficie (ha are ca) 0.27,06 Reddito agrario € 4,89

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.74 di mq. 2706,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [redacted] ed il consorzio CACIP ex CASIC.

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU



## TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

## STATO DI OCCUPAZIONE


---

L'immobile risulta libero





## PATTI

---

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio  in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra  prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a Eur 

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

## LOTTO 27

---

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.



### PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002		Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



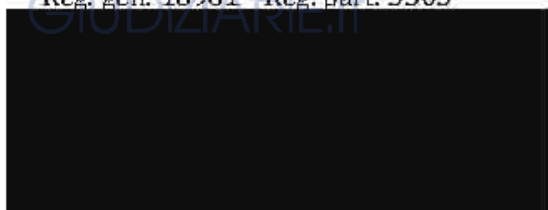
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015



Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261







DESCRIZIONE

**BENE N° 32 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.400 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.37 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud e ovest con strada di lottizzazione, nord e est con [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1699,00 mq	1699,00 mq	1,00	1699,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1699,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1699,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffiato	

59	400				Pascolo cespugliato	2	0.16.99	7,02	3,07	
----	-----	--	--	--	------------------------	---	---------	------	------	--

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Foglio 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato 1.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Rendito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Foglio 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato 1.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Rendito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Foglio 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato 1.2 Superficie (ha are ca) 02.27.18 Rendito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Foglio 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato 1.2 Superficie (ha are ca) 2.27.18 Rendito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Foglio 59, Part. 400 Qualità Pascolo cespugliato 1.2 Superficie (ha are ca) 0.16.99 Rendito agrario € 3,07

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

### NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica n. 5784 in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted] ed il Consorzio [redacted]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un piano di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.37 di mq. 1699,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUST. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

---

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

- [redacted]

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

• [REDACTED]  
Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PATTI

---

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.



LOTTO 28

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari del 19/04/1989 (n. 14679 casella 20864) a favore del [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

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 risulta attualmente invariata.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N. 34.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.38 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

### **BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.38 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.33).

## CONFINI

### **BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud con strada di lottizzazione, a nord ovest ed est con

## CONSISTENZA

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1675,00 mq	1675,00 mq	1,00	1675,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1675,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1675,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	401				Pascolo cespugliato	2	0.16.75	6,92	3,03		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.



**BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	371				Pascolo cespugliato	2	0,00,35	0,14	0,06		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 401 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,16,75 Reddito agrario € 3,03

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 14/05/1985 al 08/01/1988	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 371 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,00,35 Reddito agrario € 0,06

Dalle indagini effettuate risulta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica

[REDACTED] Cagliari rep.5784  
Reg. in Cagliari n. 09/08/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.38 di complessivi mq. 1710,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N. 34.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 34** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

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



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



Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla



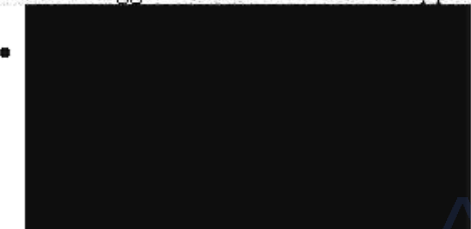
n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

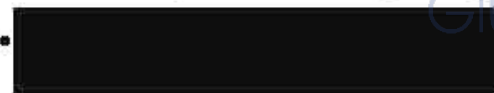
**BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

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



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



**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 34 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile risulta libero



**PATTI**

---

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---



E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notai [REDACTED] n Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 33 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.28) della presente perizia:

- BENE N. 34.

### LOTTO 29

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

### PRECISAZIONI

---

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.36.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

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 risulta attualmente invariata.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

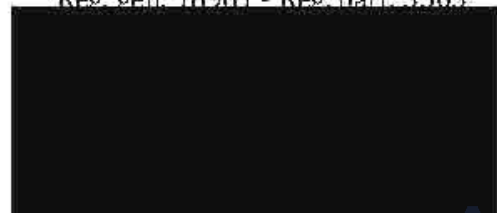
## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

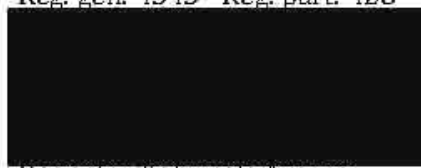
#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



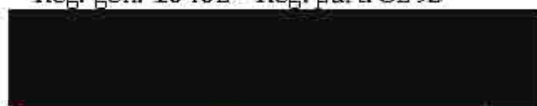
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



#### Oneri di cancellazione

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.402 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.41 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [redacted] ed il consorzio CACIP .

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

### **BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.48 del Progetto di Lottizzazione formato dai beni n.35-36. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.35).

## CONFINI

### **BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**



In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud con strada di lottizzazione, a nord ovest ed est con [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36.

## CONSISTENZA

### BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	24,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1686,00 mq	1686,00 mq	1,00	1686,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1686,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1686,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie In are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

59	402				Pascolo cespugliato	2	0,00,24	0,1	0,04	
----	-----	--	--	--	------------------------	---	---------	-----	------	--

**BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	370				Pascolo cespugliato	2	0,16,86	6,97	3,05		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 402 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2

		Superficie (ha are ca) 0,00,24 Reddito agrario € 0,04
--	--	--

Da indagini effettuate risulta che le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.



**BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 370 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,16,86 Reddito agrario € 3,05

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**



E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.



La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata [redacted]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.41 di complessivi mq. 1710,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica [redacted]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.36 .

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 36** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU**

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

**BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU**

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 36 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile risulta libero

#### PATTI

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a Eur [REDACTED]

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 35 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.29) della presente perizia:

- BENE N.36 .

#### LOTTO 30

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

## PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore del [REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					
[REDACTED]					

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



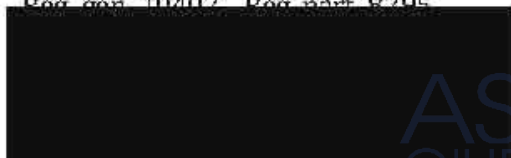
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 429



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



### DESCRIZIONE





**BENE N° 37 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.369 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come LOTTO N.42 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

**CONFINI**

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari l'unità immobiliare confina al lato sud con strada di lottizzazione, a nord ovest ed est con [REDACTED]

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1710,00 mq	1710,00 mq	1,00	1710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	369				Pascolo cespugliato	2	0.17.10	7,07	3,09	

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti , sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 369 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.17,10 Reddito agrario € 3,09

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.42 di complessivi mq.1710.00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

### COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da nota [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

## LOTTO 31

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

### PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore del [redacted]

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	[redacted]			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Iscrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]  
Rogante: Tribunale Arezzo

Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Cagliari il 21/04/2015

Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

[REDACTED]  
Rogante: Ufficiale giudiziario

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 1568/2015

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009

Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009

Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 38 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.368 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.45 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

### CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud ed est con strada di lottizzazione, a nord e ovest con proprietà [REDACTED]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1699,00 mq	1699,00 mq	1,00	1699,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1699,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1699,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	368				Pascolo cespugliato	2	0,16,99	7,02	3,07		

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13

Dal 10/10/2002 al 09/02/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato CL2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 368 Qualità Pascolo cespugliato CL2 Superficie (ha are ca) 0,16,99 Reddito agrario € 3,07

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

### NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED] in Cagliari rep.5784 Reg. in Cagliari n.09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.45 di complessivi mq.1699,00 nella



planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PATTI

---

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a [REDACTED]

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

## LOTTO 32

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

### PRECISAZIONI

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell' [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.40.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017		Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Barcolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta appartenere al Comune di Assemini nella partita speciale "strade pubbliche".

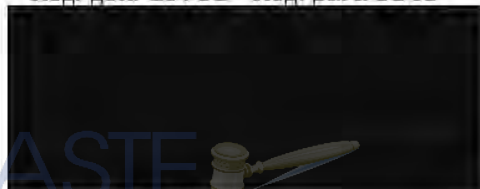
#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 7568

N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo

Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 1568/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

### BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.46 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.



**BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.46 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.39).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONFINI**

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud ed ovest con strada di lottizzazione, a nord ed est con proprietà

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

**CONSISTENZA**

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1523,00 mq	1523,00 mq	1,00	1523,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1523,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1523,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	41,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	367				Pascolo cespugliato	2	0.15.23	6,29	2,75		

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	313				RELITTO STRADALE		0.041				

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto terreni Fg. 59, Part. 42

		Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 367 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.15.23 Reddito agrario € 2,75

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 09/02/2004	STRADA PUBBLICA	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. * Qualità STRADA PUBBLICA
Dal 09/02/2004 al 04/08/2017	RELITTO STRADALE	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 313 Qualità RELITTO STRADALE Superficie (ha are ca) 0.041

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stimolata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.27/10/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tr

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.46 di complessivi mq. 1564,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tr

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39 - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**



- **Bene N° 40** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

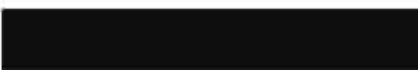
## TITOLARITÀ

**BENE N° 39** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

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

- 

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

- 

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

**BENE N° 40** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta appartenere al Comune di Assemini nella partita speciale "strade pubbliche.

Con delibera Consiglio Comunale n.102 del 05/11/2008 era stata deliberata la sdemanializzazione di detta particella catastale. Con delibera C.C. n. 123 del 28/11/2008 veniva stabilito il prezzo di 5,00 €/al mq. per la cessione delle aree sdemanializzate.

E' pertanto necessario, ai fini della regolarizzazione del titolo di proprietà, procedere alla stipula dell'atto pubblico fra Comune di Assemini quale cedente e gli eventuali acquirenti.

I costi di detta operazione, quali costo di acquisto dell'area e l'atto pubblico, vengono così calcolati:

- 1) costo di acquisto area € 5,00/mq. x 41,00 mq = 205,00 €;
- 2) costi dell'atto pubblico (notaio, imp. reg., ipotecarie e catastali) = 2000,00 €.

Il costo totale (€ 2205,00) viene pertanto considerato nella stima complessiva del lotto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 39** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

L'immobile risulta libero

**BENE N° 40 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile risulta libero



**PATTI**

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n.21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 39 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.32) della presente perizia:

- BENE N.40 .

**LOTTO 33**

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.



N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42
- BENE N. 43



### PRECISAZIONI

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.14) della presente perizia:

- BENE N.42-43.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002		Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017		Rogante	Data
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 risulta attualmente invariata.

N.B.: La provenienza ventennale risulta la stessa anche per i seguenti beni:

- BENE N.43

**BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta appartenere al Comune di Assemini nella partita speciale "strade pubbliche".

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

Data: 31/05/2005

N° repertorio: 7568

N° raccolta: 3973

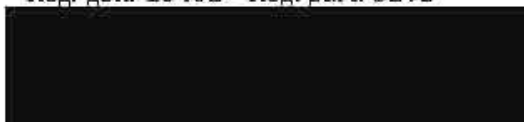
Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

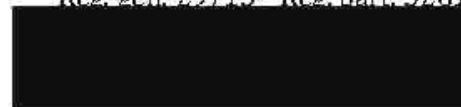


#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



#### **Oneri di cancellazione**


N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 43



### DESCRIZIONE

#### **BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.49 nel progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra 

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

#### **BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**



Detto bene è porzione del lotto n.49 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.41).

**BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.49 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.41).

**CONFINI**

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato sud con strada di lottizzazione, a nord ed est e ovest con

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42
- BENE N. 43

**CONSISTENZA**

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	174,00 mq	174,00 mq	1,00	174,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				174,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				174,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	124,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				124,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	124,00 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1412,00 mq	1412,00 mq	1,00	1412,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1412,00 mq		
Incidenza con dominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1412,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	366				Pascolo cespugliato	2	0,01,74	0,72	0,31		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	312				RELITTO STRADALE		0,01,24				

**BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	339				Pascolo cespugliato	1	0,14,12	0,51	0,29		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 366 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,01,74 Reddito agrario € 0,31



Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 09/02/2004	STRADA PUBBLICA	Catasto Terreni Fg. 59, Part.* Qualità STRADA PUBBLICA
Dal 09/02/2004 al 04/08/2017	RELITTO STRADALE	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 312 Qualità RELITTO STRADALE Superficie (ha are ca) 0.01.24

**BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5.57.01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 339 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.14.12 Reddito agrario € 0,29

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In

tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42

- BENE N. 43

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42

- BENE N. 43

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.49 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [redacted]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42-43.



## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 42** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 43** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU**

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 43

**BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU**

---

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta appartenere al [REDACTED] nella partita speciale "strade pubbliche.

Con [REDACTED] era stata deliberata la sdemanializzazione di detta particella catastale. Con delibera C.C. n. 123 del 28/11/2008 veniva stabilito il prezzo di [REDACTED] €/al mq. per la cessione delle aree sdemanializzate.



E' pertanto necessario, ai fini della regolarizzazione del titolo di proprietà, procedere alla stipula dell'atto pubblico fra Comune di Assemini quale cedente e gli eventuali acquirenti.

I costi di detta operazione, quali costo di acquisto dell'area e l'atto pubblico, vengono così calcolati:

1.  
2.

Il costo totale dovrà essere pertanto considerato nella stima complessiva del lotto.

**BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

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

- 

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

- 

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 42 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 43 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile risulta libero

#### PATTI

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il

09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari li 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare,

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a [redacted]

N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42

- BENE N. 43

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 41 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 42

- BENE N. 43

LOTTO 34

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

1) visura catastale ;

2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

**PRECISAZIONI**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore de [redacted]

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 19/04/1989 al	[redacted]	[redacted]

10/10/2002	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		[REDACTED]				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		[REDACTED]				
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		[REDACTED]				
		Compravendita				
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°
[REDACTED]						
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
[REDACTED]						
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						

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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



ASTE GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 7568

N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

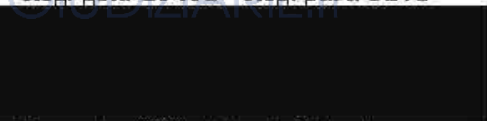


Rogante: Tribunale Arezzo

Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 1568/2015

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 44 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.338 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.50 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.



## CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.50) confina al lato sud con strada di lottizzazione, mentre ad est, nord ed ovest con proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1710,00 mq	1710,00 mq	1,00	1710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1710,00 mq		
Incidenza con domaniale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	338				Pascolo cespugliato	1	0.17.10	0,62	0,35		

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05.71.00



		Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5.57,01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 338 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.17,10 Reddito agrario € 0,35

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

### NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted] ed il Consorzio C.A.C.I.P..

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.50 di complessivi mq. 1710,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PATTI

---

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

## LOTTO 35

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

### PRECISAZIONI

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [REDACTED]

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol N°
		[REDACTED]			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]					
Registrazione					

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



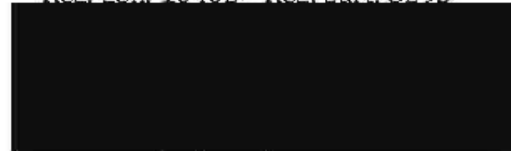
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

### Annotazioni a iscrizioni



- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

## DESCRIZIONE

### BENE N° 45 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.337 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.53 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

### CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.53) confina al lato sud con strada di lottizzazione, mentre ad est, nord ed ovest con proprietà [REDACTED]

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1710,00 mq	1710,00 mq	1,00	1710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1710,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	337				Pascolo cespugliato	1	0.17.10	0,62	0,35	

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Classe 1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Classe 1 Superficie (ha are ca) 05.71.00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Classe 1 Superficie (ha are ca) 5.57.01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 59, Part. 337 Qualità Pascolo cespugliato Classe 1 Superficie (ha are ca) 0.17.10 Reddito agrario € 0,35

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il

quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di onere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.53 di complessivi mq. 1710,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

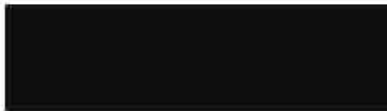
- **Bene N° 45** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

---

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





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

- 



Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla



### STATO DI OCCUPAZIONE


---

L'immobile risulta libero





### PATTI

---

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio  in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno  prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari 



### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

## LOTTO 36

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;



Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

### PRECISAZIONI

---





Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell: [REDACTED]

**PROVENIENZE VENTENNALI**



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.



**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



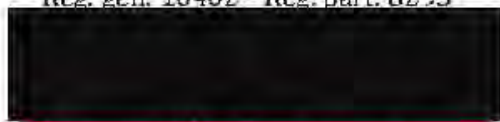
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

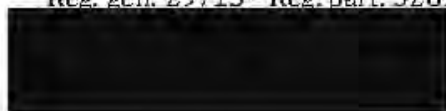


#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Restrizione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



#### DESCRIZIONE

**BENE N° 46** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU



Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.336 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come LOTTO N.54 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

## CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare (LOTTO n.54) confina al lato sud ed est con strada di lottizzazione, mentre a nord ed ovest con [REDACTED]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1699,00 mq	1699,00 mq	1,00	1699,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1699,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1699,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	336				Pascolo cespugliato	1	0.16.99	0,61	0,35		

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti , sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 08/01/1988 al 10/10/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 05,71,00 Reddito agrario € 11,80
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 22 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5,57,01 Reddito agrario € 11,80
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 336 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,16,99 Reddito agrario € 0,35

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);

3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.54 di complessivi mq. 1699,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

### COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PATTI

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n.21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a [redacted]



**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

**LOTTO 37**



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

**PRECISAZIONI**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [redacted]



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[redacted]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Dal 10/10/2002 al	[redacted]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		[redacted]			



Firma.to Da: TOLU STEFANO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79038191b64939443c078c3e637bd541

21/06/2017	[REDACTED]				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
					[REDACTED]			
	Trascrizione							
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.			
	[REDACTED]							
	Registrazione							
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			

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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503  
[REDACTED]
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428  
[REDACTED]

Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015

Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

### DESCRIZIONE

#### BENE N° 47 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.393 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come LOTTO N.73 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

#### CONFINI

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato est con strada di lottizzazione nord e sud con proprie

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2556,00 mq	2556,00 mq	1,00	2556,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	2556,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2556,00 mq	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CI)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	393				Pascolo cespugliato	2	0,25,56	10,56	4,62	

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2,27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 393

	Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.25.56 Reddito agrario € 4,62
--	---

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come LOTTO N.73 di mq. 2556,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra la società lottizzante [redacted] ed il consorzio CACIP ex CASIC .

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

ASTE  
GIUDIZIARIE.it


## TITOLARITÀ

---

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

- 

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

- 

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

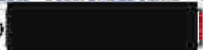
## STATO DI OCCUPAZIONE

---


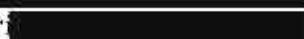
L'immobile risulta libero

## PATTI

---

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio  in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 200  prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari 

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

## LOTTO 38

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell' [REDACTED]

N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]

		Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 01/06/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295

Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

#### Oneri di cancellazione

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.392 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.72 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

**BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.72 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.48).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONFINI**

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato est e sud con strada di lottizzazione nord con proprietà

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

**CONSISTENZA**

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2530,00 mq	2530,00 mq	1,00	2530,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2530,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	634,00 mq	634,00 mq	1,00	634,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				634,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				634,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	392				Pascolo cespugliato	2	0,25,30	10,45	4,57		

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	388				Bosco ad alto fusto	1	0,06,34	0,99	0,23		

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl. 2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42



		Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 392 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.25.30 Reddito agrario € 4,57

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 388 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.06.34 Reddito agrario € 0,23

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA



**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/11.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

## REGOLARITÀ EDILIZIA



**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49



In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [redacted]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.72 di complessivi mq. 3164,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

**COMPOSIZIONE LOTTO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 49** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

N.B.: Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni:

- BENE N. 49

**BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

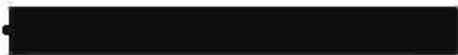
---

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

- [REDACTED]



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



Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla



**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 49 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile risulta libero

**PATTI**

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 48 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere. N.B. : Le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni: - BENE N. 49



**LOTTO 39**



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

## PRECISAZIONI

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore del

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.51 .

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			

Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Val. N°
	[REDACTED]			
	[REDACTED]			
	[REDACTED]			

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 risulta attualmente invariata.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013

Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428

Rogante: Tribunale Arezzo

Data: 13/12/2012

N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario

Iscritto a Cagliari il 21/04/2015

Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8205

Rogante: Ufficiale giudiziario

Data: 18/03/2015

N° repertorio: 1568/2015

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Restrizione beni**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009

Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Cagliari il 14/09/2009

Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

#### **Oneri di cancellazione**

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

### DESCRIZIONE

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59, ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come porzione del LOTTO N.71 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

**BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.71 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.50).

**CONFINI**

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato Nord, Ovest e sud con strada di lottizzazione, est con

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

**CONSISTENZA**

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1655,00 mq	1655,00 mq	1,00	1655,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1655,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1655,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	433,00 mq	433,00 mq	1,00	433,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				433,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	433,00 mq	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	404				Pascolo cespugliato	2	0.16.55	6,84	2,99		

#### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	390				Bosco ad alto fusto	1	0.04.33	0,27	0,16		

#### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.27,18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 404 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.16,55 Reddito agrario € 2,99

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16,34 Reddito agrario € 0,59
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 390 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.04.33 Reddito agrario € 0,16

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] in Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .



In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

##### **BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.71 di complessivi mq. 2088,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .

#### COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 51** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

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

[REDACTED]



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

[REDACTED]



Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

**BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

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

- 

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

- 

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 51 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile risulta libero

#### PATTI

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da nota [redacted] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n.21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [redacted] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [redacted]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .



#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 50 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere. n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.39) della presente perizia:

- BENE N.51 .



#### LOTTO 40

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .



#### PRECISAZIONI

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore dell' [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .



#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 a 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
Dal 10/10/2002 a 21/06/2017	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

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 risulta attualmente invariata.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

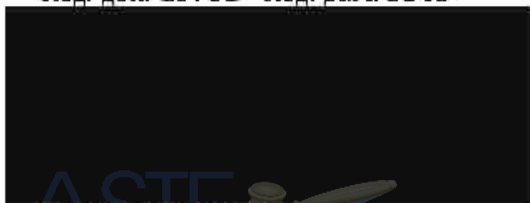
**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



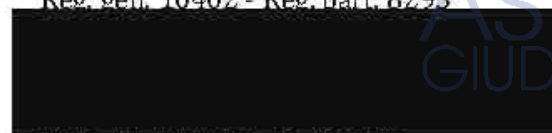
Data: 31/03/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

#### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



Oneri di cancellazione  
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata " Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente , individuato come porzione del LOTTO N.70 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra l

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

### **BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.70 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.52).

### **BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.70 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.52).

### **BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.70 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.52).

## CONFINI

### **BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato Nord e sud con strada di lottizzazione, est ed ovest con propriet

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 -

CONSISTENZA

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1380,00 mq	1380,00 mq	1,00	1380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1380,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	401,00 mq	401,00 mq	1,00	401,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				401,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				401,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	287,00 mq	287,00 mq	1,00	287,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				287,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	54,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	403				Pascolo cespugliato	2	0,13.80	5,7	2,49		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	391				Bosco ad alto fusto	1	0,04.01	0,25	0,14		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	372				Pascolo cespugliato	2	0,02,87	1,19	0,52		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	377				Bosco ad alto fusto	1	0,00,54	0,03	0,02		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/01/1988	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42

		Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87.50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 73 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.27.18 Reddito agrario € 41,07
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 403 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.80 Reddito agrario € 2,49

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 71 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.16.34 Reddito agrario € 0,59
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 391 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.04.01 Reddito agrario € 0,14

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05.87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 372 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.02,87 Reddito agrario € 0,52

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59

		Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.49,06 Reddito agrario € 1,77
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.49,06 Reddito agrario € 1,77
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 377 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.00,54 Reddito agrario € 0,02

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stimolata tra [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;

2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);

3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.70 di complessivi mq. 2122,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

### COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 53** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 54** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 55** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

### TITOLARITÀ

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla società [REDACTED] con sede in Cagliari.

**BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

**BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla [REDACTED]

**BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

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

- [REDACTED]

[REDACTED]

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



[REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

[REDACTED]

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 53 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 54 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 55 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile risulta libero

#### PATTI

---

**BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da notaio [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n.21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.



La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari a [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

#### **BENE N° 52 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.40) della presente perizia:

- BENE N.53-54-55 .

### LOTTO 41

---

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

#### PRECISAZIONI

---

#### **BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.57 .

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' Grogastu - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					
[REDACTED]					

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 risulta attualmente invariata.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficio giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262



- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261



n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57.



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.69 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED]

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

### **BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.69 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.56).

## CONFINI

### **BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato nord e sud con strada di lottizzazione, a ovest ed est con [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57.



## CONSISTENZA

### **BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno edificabile	1585,00 mq	1585,00 mq	1,00	1585,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1585,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1585,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	468,00 mq	468,00 mq	1,00	468,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				468,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				468,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	373				Pascolo cespugliato	2	0.15.85	6,55	2,87		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Grafito
59	378				Bosco ad alto fusto	1	0.0468	0,29	0,17	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 373 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,15,85 Reddito agrario € 2,87

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 14/05/1985 al 08/01/1988	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.65.40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.49.06 Reddito agrario € 1,77
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.49.06 Reddito agrario € 1,77
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 378 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.04.68 Reddito agrario € 0,17

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

#### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTR. MACCHIAREDDU**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [REDACTED] Cagliari rep.5784 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC ;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla Convenzione stipulata tra [REDACTED]

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.69 di complessivi mq.2122,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata [REDACTED]

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto della presente perizia:

- BENE N.57 .

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 57** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

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



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



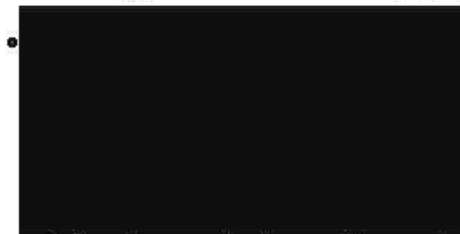
Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla



**BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

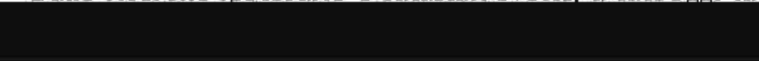
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



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



Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla



**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 57 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

L'immobile risulta libero

**PATTI**

---



**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

E' stato rilevato un vincolo a favore del Consorzio Industriale CACIP riportato nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 08/06/2004 da nota [REDACTED] in Cagliari rep. n.5784, registrato il 09/06/2004 a Cagliari n.2710/1T e trascritto alla conservatoria Registri Immobiliari di Cagliari il 09/06/2004 reg.gen. n. 21001 reg. part. 14526.

Agli artt.10 e 11 della Convenzione è stabilito che ogni lottizzante si impegna e si obbliga prima della stipula degli atti di trasferimento dei lotti, a sottoporre al CACIP (ex CASIC) l'approvazione del progetto dell'iniziativa da realizzare.

La convenzione stipulata nell'anno 2004 tra [REDACTED] prevedeva inoltre un vincolo del prezzo di vendita per le aree fabbricabili pari [REDACTED]

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 56 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

Da ricerche effettuate, non risultano presenti servitù di nessun genere.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.41) della presente perizia:

- BENE N.57 .



**LOTTO 42**

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

---

In base alle verifiche documentali effettuate, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- 1) visura catastale ;
- 2) planimetria catastale;

Le suddette documentazioni verrà prodotta allegandola alla presente perizia.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .



**PRECISAZIONI**

**BENE N° 5B - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Ai fini della continuità catastale storica, non risulta volturata la sentenza di usucapione pronunciata dal Tribunale di Cagliari in data 19/04/1989 trascritta in data 27/07/1990 art.14679 casella 20864 a favore della [REDACTED]

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 5B - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1989 al 10/10/2002	[REDACTED]	Sentenza Civile Tribunale di Cagliari per Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		Dal 10/10/2002 al 21/06/2017	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]					
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					
[REDACTED]					

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 risulta attualmente invariata.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

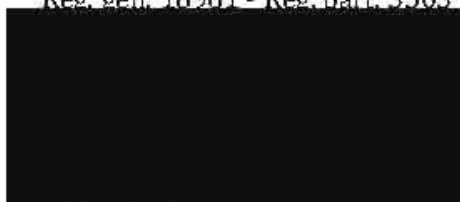
## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

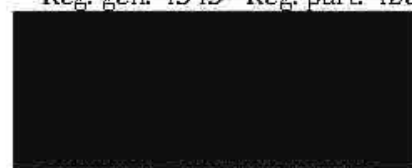
#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico  
Iscritto a Cagliari il 01/06/2005  
Reg. gen. 18961 - Reg. part. 3503



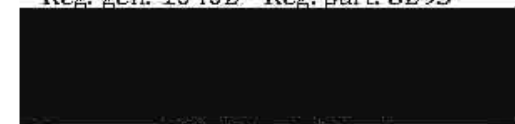
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 7568  
N° raccolta: 3973

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Arezzo il 19/02/2013  
Reg. gen. 4545 - Reg. part. 428



Rogante: Tribunale Arezzo  
Data: 13/12/2012  
N° repertorio: 2339/2012

- **Verbale pignoramenti immobili** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Cagliari il 21/04/2015  
Reg. gen. 10402 - Reg. part. 8295



Rogante: Ufficiale giudiziario  
Data: 18/03/2015  
N° repertorio: 1568/2015

#### Annotazioni a iscrizioni



- **Restrizione beni**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29716 - Reg. part. 3262

- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Cagliari il 14/09/2009  
Reg. gen. 29715 - Reg. part. 3261

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Oneri di cancellazione**

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.68 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

### **BENE N° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Detto bene è porzione del lotto n.68 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.58).

### **BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Trattasi di un terreno edificabile ubicato in zona denominata "Macchiareddu-Grogastu" nell'area del Consorzio Industriale CACIP (ex CASIC). L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Assemini (CA) al Fg.59 mapp.379 e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente, individuato come porzione del LOTTO N.68 nella planimetria di progetto della lottizzazione

allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

La lottizzazione è dotata di strade di collegamento e di viabilità interna interamente asfaltate, nonché dotata delle reti elettriche, idrico-fognarie, telefoniche. La zona è caratterizzata dalle dotazioni tipiche delle aree industriali, ed è collegata alla città di Cagliari con mezzi di trasporto pubblico. La zona è inoltre localizzata a breve distanza dall'aeroporto e dal Porto Industriale di Cagliari.

## CONFINI

### BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, l'unità immobiliare confina al lato nord e sud con strada di lottizzazione, a ovest ed est con

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

## CONSISTENZA

### BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1641,00 mq	1641,00 mq	1,00	1641,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1641,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1641,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	16,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' G ROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	465,00 mq	465,00 mq	1,00	465,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				465,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				465,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' G ROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	438				Pascolo	2	0,1641	6,78	2,97		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**BENE N° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' G ROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	439				Pascolo	2	0,0016	0,07	0,03		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

Detto bene è porzione del lotto n.68 del Progetto di Lottizzazione. Sono valide pertanto le stesse considerazioni del bene precedente (n.58).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
59	379				Bosco ad alto fusto	1	0,04,65	0,29	0,17		

**Corrispondenza catastale**

Dai rilievi effettuati e dagli accertamenti svolti, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto Terreni Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32

		Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 05/09/2007		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 374 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.16,57 Reddito agrario € 3,00
Dal 05/09/2007 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 438 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.16,41 Reddito agrario € 2,97

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUST. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05,87,50 Reddito agrario € 106,20
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3,60,32 Reddito agrario € 65,13
Dal 09/02/2004 al 05/09/2007		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 374 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.16,57 Reddito agrario € 3,00
Dal 05/09/2007 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 439 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.00,16 Reddito agrario € 0,03

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU  
ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/01/1988		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 08/01/1988 al 23/09/1994		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,65,40 Reddito agrario € 2,36
Dal 23/09/1994 al 10/10/2002		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,49,06 Reddito agrario € 1,77
Dal 10/10/2002 al 09/02/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 59 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,49,06 Reddito agrario € 1,77
Dal 09/02/2004 al 19/07/2017		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 59, Part. 379 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,04,65 Reddito agrario € 0,17

Le ditte catastali titolari del diritto di proprietà corrispondono a quelli reali.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU -  
ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Assemini e rilasciato in data 01/06/2017 di cui si allega copia. In base a tale certificato, l'area su cui ricade - nel Piano Urbanistico Comunale - il terreno oggetto della presente perizia, risulta in "Zona urbanistica D2.4 - industriale. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato industriale di Macchiareddu - Grogastu per il quale è vigente il Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP ex CASIC) al quale si rimanda per la normativa di attuazione.

La realizzazione di opere edili è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra [redacted] e [redacted] in Cagliari rep.5/84 reg. in Cagliari il 09/06/2004 n.2710/1T.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ogni intervento edilizio deve essere inoltre realizzato nel rispetto del Piano di Caratterizzazione (PdC) di cui al Titolo V parte quarta del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. di competenza del Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari (CACIP).

N.B.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

In base agli accertamenti svolti, si è appurato che il lotto in esame risultava inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione approvato con le seguenti autorizzazioni:

- 1) in data 25/03/2004 con Deliberazione n. 7683 del CASIC;
- 2) in data 17/06/2004 con Concessione edilizia n.51 del Comune di Uta (CA);
- 3) in data 28/07/2004 con Concessione edilizia n.130 del Comune di Assemini (CA).

N.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

In base ai rilievi effettuati sul posto, il terreno risulta conforme al progetto di lottizzazione allegato alla

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITÀ GROGASTU - ZONAIndustr. MACCHIAREDDU**

L'immobile è pianeggiante e di forma regolare e ricade all'interno di un intervento di lottizzazione realizzato di recente. L'immobile è individuato come porzione del LOTTO N.68 di complessivi mq.2122,00 nella planimetria di progetto della lottizzazione allegata alla Convenzione Urbanistica stipulata tra

Si allega certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Assemini in data 01/06/2017.

n.b.: le stesse osservazioni valgono anche per i seguenti beni formanti un unico lotto (lotto n.42) della presente perizia:

- BENE N.59-60 .

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 59** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU
- **Bene N° 60** - Terreno edificabile ubicato a Assemini (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 58 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

[REDACTED]

### **BENE N° 59 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Dalle ricerche ipotecarie e catastali svolte, a tutt'oggi la titolarità dell'immobile risulta in capo alla

[REDACTED]

### **BENE N° 60 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ASSEMINI (CA) - LOCALITA' GROGASTU - ZONA INDUSTRI. MACCHIAREDDU**

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

- [REDACTED]