

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Corona Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2010 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico.....	6
Quesiti.....	6
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	8
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	8
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	8
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemna.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	8
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	9
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	9
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemna.....	9
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	10
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	10
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	10
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemna.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemna.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	11
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	11
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	12
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemna.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	12
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	13
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemma	13
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegù/Furreddu Lemna.....	14
Normativa urbanistica.....	14



Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	14
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	14
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	15
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma.....	16
Composizione lotto.....	17
Titolarità	17
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	17
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	17
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	18
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma.....	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	18
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	19
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	19
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	19
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	20
Bene N° 3 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	20
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma.....	20
Lotto 2.....	21
Descrizione.....	21
Bene N° 5 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	21
Bene N° 6 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	21
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	21
Bene N° 8 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	21
Confini.....	21
Bene N° 5 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	21
Bene N° 6 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	22
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	22



Bene N° 8 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	22
Consistenza	22
Bene N° 5 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	23
Bene N° 6 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	23
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	23
Bene N° 8 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	23
Dati Catastali	24
Bene N° 5 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	24
Bene N° 6 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	24
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	24
Bene N° 8 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Bene N° 5 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	25
Bene N° 6 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	25
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	26
Bene N° 8 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	26
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 5 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	27
Bene N° 6 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	27
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	28
Bene N° 8 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	28
Composizione lotto.....	28
Titolarità	29
Bene N° 5 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	29
Bene N° 6 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	29
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	29
Bene N° 8 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 5 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	30
Bene N° 6 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	30
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	30
Bene N° 8 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Bene N° 5 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	31
Bene N° 6 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	31
Bene N° 7 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	31
Bene N° 8 - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	31
Stima / Formazione lotti	32



ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1

Lotto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

33

34

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5 di 36



All'udienza del 11/01/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Corona Federico, con studio in VIA SU PIXINALI 27/D - 09010 - Uta (CA), email coronafederico@gmail.com, PEC federico.corona@pec.consulenzeagrarie.com, Tel. 339 21 57 492, Fax 070 969 637, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I quesiti posti dal Giudice nel corso dell'udienza di nomina del sottoscritto sono i seguenti:

- 1) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 2) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 3) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 5) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso



occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

- 6) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le risposte ai quesiti verranno formulate secondo l'ordine descrittivo riportato dalla piattaforma "procedure.it".

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 3** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 5** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 6** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 7** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 8** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Terreno agricolo della superficie di 3500 mq occupato prevalentemente da un vigneto irriguo **impiantato nel 2003** le cui varietà presenti sono Cabernet Sauvignon e Cannonau.

È presente, inoltre, un frutteto misto composto da circa 160 piante di cui 60 sono olivi.

È presente un pozzo trivellato, citato come esistente già in epoca antecedente alla prima concessione edilizia n. 589 del 2002 e del quale non è stato possibile reperire ulteriori documenti, atti autorizzativi o concessioni all'uso delle acque.

**BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Terreno agricolo della superficie di 18.379 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato **impiantato nel 2003** le varietà presenti sono Cabernet Sauvignon, Cannonau e Montepulciano. Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.

**BENE N° 3 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Terreno agricolo della superficie di 5320 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato **impiantato nel 2003** le varietà presenti sono Montepulciano e Cannonau. Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Trattasi di fabbricato agricolo adibito a deposito prodotti enologici e deposito attrezzi, dotato di servizio igienico e locale di sgombero retrostante, entrambi con accesso dall'esterno.

CONFINI

**BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Confina a

- Nord con il mappale 244
- Est Sud-Est con il mappale 254
- Sud-Ovest con la strada vicinale Corongiu Araxinus
- Nord-Ovest con il mappale 240



Il mappale 254 è il bene 2 della presente perizia di stima ed è catastalmente intestato al debitore esecutato [REDACTED] così come il mappale 244 non oggetto della presente procedura.

Il mappale 240 è catastalmente intestato ad altre ditte non oggetto della presente procedura.

**BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Confina a

- Nord con il mappale 246
- Est con i mappali 141, 142, 143, 144 e 165
- Sud- Sud-Est con il mappale 164
- Nord-Ovest con il mappale 241

Il mappale 241 è il bene 1 della presente perizia di stima ed è catastalmente intestato al debitore esecutato Sig. [REDACTED]

Il mappale 164 è il bene 3 della presente perizia di stima catastalmente intestato all'esecutato sig. [REDACTED] così come il mappale 141 non oggetto della presente procedura.

I mappali 142, 143, 144, 165 e 246 sono catastalmente intestati ad altre ditte non oggetto della presente procedura.

**BENE N° 3 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Confina a

- Nord con il mappale 254;
- Est con il mappale 165;
- Sud con la strada vicinale Corongiu Araxinus

Il mappale 254 è il bene 2 della presente perizia di stima ed è catastalmente intestato al debitore esecutato Sig. [REDACTED]

Il mappale 165 è catastalmente intestato ad altre ditte catastali non oggetto della presente procedura.

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'immobile è inserito all'interno del mappale 254, bene 2 della presente perizia di stima, catastalmente intestato al debitore esecutato Sig. [REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Vigneto	3500,00 mq	3500,00 mq	1	3500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3500,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Vigneto	18379,00 mq	18379,00 mq	1	18379,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18379,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18379,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Vigneto	5320,00 mq	5320,00 mq	1	5320,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5320,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	70,60 mq	79,62 mq	1	79,62 mq	3,70 m	T
Locale di deposito	5,58 mq	7,40 mq	0,20	1,48 mq	2,50 m	T
Servizio	6,40 mq	9,83 mq	1	9,83 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

L'immobile si presenta in ordinario stato d'uso e manutenzione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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
16	241		1		Vigneto	2	00.19.00	14,23	9,32	
16	241		2		Oliveto	U	00.04.00	0,72	0,41	
16	241		3		Seminativo	3	00.12.00	2,48	1,86	

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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
16	254				Vigneto	2	01.83.79	137,63	90,17	

BENE N° 3 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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
16	241				Vigneto	2	00.53.20	39,84	26,1	

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	253			C2	5	86	95	119,92	T	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/06/1985		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 112
Dal 01/06/1985 al 12/11/2002		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 112
Dal 12/11/2002 al 02/12/2002		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 241
Dal 02/12/2002 al 02/12/2002		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 241
Dal 02/12/2002 al 18/07/2023		Catasto Terreni Fig. 16, Part. 241 Qualità Porzione AA Vigneto classe 2, Porzione AB

		Uliveto Superficie (ha are ca) 00.35.00 Reddito agrario € 11,59
--	--	---

Il titolare castale è
 e corrisponde al titolare reale del bene.

**BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/06/1985		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 140
Dal 01/06/1985 al 12/11/2002		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 140
Dal 12/11/2002 al 02/12/2002		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 245
Dal 02/12/2002 al 02/12/2002		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 245
Dal 02/12/2002 al 11/02/2011		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 245
Dal 11/12/2011 al 20/07/2023		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 254 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.83.79 Reddito agrario € 90,17

Il titolare castale è
 e corrisponde al titolare reale del bene.

**BENE N° 3 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 23/02/1991		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 164

Dal 23/02/1991 al 18/07/2023		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 164 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.53.20 Reddito agrario € 26,10
------------------------------	--	--

Il titolare castale è
corrisponde al titolare reale del bene.

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/2011 al 18/07/2023		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 253 Categoria C2 Cl.5, Cons. 86 Superficie catastale 95 Rendita € 119,92 Piano T

Il titolare castale è
 corrisponde al titolare reale del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Samatzai, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 15/07/1999 e s.m.i.; il bene in oggetto ricade interamente nella Zona Omogenea E – Sottozona E2 – Subzona E2b: terreni non irrigui ma con buona capacità agricola.

“Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.”

Secondo il piano di classificazione acustica del Comune di Samatzai il bene in oggetto ricade in Classe 3: Aree di tipo misto.

Secondo la mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - rev. 2022 il bene in oggetto ricade interamente nella perimetrazione Hg0: Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Samatzai, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 15/07/1999 e s.m.i.; il bene in oggetto ricade interamente nella Zona Omogenea E – Sottozona E2 – Subzona E2b: terreni non irrigui ma con buona capacità agricola.

“Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.”

Secondo il piano di classificazione acustica del Comune di Samatzai il bene in oggetto ricade in Classe 3: Aree di tipo misto.

Secondo la mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - rev. 2022 il bene in oggetto ricade interamente nella perimetrazione Hg0: Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 3 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Samatzai, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 15/07/1999 e s.m.i.; il bene in oggetto ricade nella Zona Omogenea E – Sottozona E2 – Subzona E2b: terreni non irrigui ma con buona capacità agricola

“Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.”

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Samatzai, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 15/07/1999 e s.m.i.; il bene in oggetto ricade nella Zona Omogenea E – Sottozona E2 – Subzona E2b: terreni non irrigui ma con buona capacità agricola

“Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.”

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta essere stato edificato in virtù della C.E. 598 del 22/11/2002 per l'esecuzione dei "lavori di O.M.F., costruzione di un magazzino, cabina per gruppo elettrogeno, recinzione etc.," a nome dell'esecutato

In data 27/09/2002 è stato rilasciato anche il favorevole parere da parte dell'AUSL n. 6 di Sanluri per le verifiche igienico sanitarie. Le opere prevedevano la realizzazione della recinzione del lotto, dei cancelli, del fabbricato, dell'impianto di irrigazione, di una cabina e di un pozzo di nuova realizzazione in aggiunta a quello già esistente.

In data 13/01/2004 veniva rilasciata l'autorizzazione ad eseguire una variante in corso d'opera consistente nell'ampliamento della volumetria assentita per la realizzazione di una tettoia e di un locale per l'attrezzatura minuta; successivamente, in data 23/02/2007 veniva approvata la concessione n. 747 per l'esecuzione dei lavori in variante alla prima concessione edilizia attraverso la quale si chiedeva la realizzazione di ambienti per la prima lavorazione delle uve-fermentazione, stoccaggio pallets, ricovero attrezzatura minuta, servizio igienico e platea.

Esiste infine una richiesta di Permesso di Costruire, presentata sulla piattaforma SUAPE con procedimento a 30 giorni protocollata al n. 6586 del 01/09/2020 per un intervento edilizio in ampliamento dei locali esistenti, per il quale venne espresso parere favorevole dall'ufficio tecnico comunale. Tale Permesso di Costruire risulta essere decaduto per non aver mai presentato l'inizio lavori entro i 12 mesi successivi, così come previsto dalla disciplina urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale l'immobile è parzialmente corrispondente alle previsioni progettuali della concessione 747: le opere in progetto sono state eseguite in parte e parzialmente difformi dal progetto approvato.

In particolar modo, e rimandando alla tavola di confronto allegata, si rileva la realizzazione del bagno (nel quale è assente il disimpegno) e del ricovero attrezzi con bucature difformi rispetto al progetto; non risultano esser stati realizzati i locali adibiti a zona lavorazione uve e zona stoccaggio pallets.

Tali difformità sono oggi sanabili con la "Comunicazione di mancata SCIA per accertamento di conformità (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4)".

Nell'eseguire la pratica di sanatoria sarà necessario realizzare anche un impianto di smaltimento reflui a norma del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., dispositivi collegati e leggi regionali in materia, da far autorizzare dalla Provincia Competente per il territorio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Il fabbricato è stato realizzato con fondazioni calcestruzzo, muratura portante in blocchi di cemento dello spessore o 25 cm.

Il locale "Cantina" ha una copertura a falda singola in muratura poggianti su muratura portante; l'altezza interna nel punto più basso è di 3.25 metri, mentre nel punto più alto è pari a 4.15 metri il manto di copertura è in tegole portoghesi.

Il locale di sgombero e il bagno hanno un'altezza inferiore rispetto alla cantina (H.min = 2.35 e H. max = 2.66); la copertura è ad una falda in legno e il manto di copertura in tegole portoghesi.

La pavimentazione della cantina e del deposito attrezzi è in battuto di cemento, nel bagno è in piastrelle di media fattura.

Le pareti esterne presentano intonaco a vista, così come quelle interne della cantina e del deposito attrezzi, mentre il bagno è rivestito di piastrelle.

I tre locali costituenti il fabbricato (cantina, locale di sgombero e bagno) hanno ciascuno accesso indipendente esterno.

La porta e la finestra del bagno sono in PVC, la porta del deposito attrezzi è di metallo, il portone della cantina è in acciaio. Nella cantina sono presenti quattro finestre con struttura metallica.

Nella cantina è presente un camino a legna con canna fumaria fuori muratura e sfogo esterni a tetto.

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico funzionale allo scopo.

La fonte di approvvigionamento idrico è attualmente costituita dal pozzo aziendale per la sola acqua sanitaria mentre lo scarico del refluo prodotto avviene mediante utilizzo di fossa Imhoff per la chiarificazione e dispersione per subirrigazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 3** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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

-

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

-

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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

-

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

-

**BENE N° 3 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

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

-

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

-

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

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

-

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

-

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

In data 25/07/2023 è stata inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri al fine di accertare la presenza di contratti di affitto regolarmente registrati per il bene in oggetto. Dalla risposta dell'agenzia emerge che: "dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun contratto di affitto/locazione riferibile ai suddetti immobili."

Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta inoltrata.



**BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

In data 25/07/2023 è stata inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri al fine di accertare la presenza di contratti di affitto regolarmente registrati per il bene in oggetto. Dalla risposta dell'agenzia emerge che: "dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun contratto di affitto/locazione riferibile ai suddetti immobili."

Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta inoltrata.

**BENE N° 3 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'immobile risulta **occupato** dal debitore esecutato

in base ad un **accordo verbale di conduzione ad uso gratuito con il titolare catastale**

Infatti, come per gli altri beni pignorati, in data 25/07/2023 è stata inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri al fine di accertare la presenza di contratti di affitto regolarmente registrati per il bene in oggetto. Dalla risposta dell'agenzia emerge che: "dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun contratto di affitto/locazione riferibile ai suddetti immobili."

Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta inoltrata.

**BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

In data 25/07/2023 è stata inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri al fine di accertare la presenza di contratti di affitto regolarmente registrati per il bene in oggetto. Dalla risposta dell'agenzia emerge che: "dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun contratto di affitto/locazione riferibile ai suddetti immobili."

Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta inoltrata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'Immobile non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.



BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

L'Immobile non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.



BENE N° 3 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.



BENE N° 4 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.



DESCRIZIONE

**BENE N° 5 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Terreno agricolo - Vigneto della superficie di 1600 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2002, la varietà presente è Montepulciano.

Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.

**BENE N° 6 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Terreno agricolo - Vigneto della superficie di 1740 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2002, la varietà presente è Montepulciano.

Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.

**BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Terreno agricolo - Vigneto della superficie di 1645 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2002, la varietà presente è Montepulciano.

Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.

**BENE N° 8 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Terreno agricolo - Vigneto della superficie di 1050 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2002, la varietà presente è Montepulciano.

Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.

CONFINI

**BENE N° 5 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

Confina a:

- Nord-Ovest con il mappale 137;
- Nord- Est con la strada vicinale Corongiu Araxinus
- Sud -Est con il mappale 139
- Sud -Ovest con una strada di penetrazione agraria

Il mappale 139 è il bene 6 della presente perizia di stima ed è catastalmente intestato al debitore esecutato sig. così come il mappale 137 non oggetto della presente procedura.



BENE N° 6 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Confina a:

- Nord-Ovest con il mappale 138;
- Nord- Est con la strada vicinale Corongiu Araxinus
- Sud -Est con il mappale 156
- Sud -Ovest con una strada di penetrazione agraria

I mappali 138 e 156 sono rispettivamente il bene 5 e il bene 7 della presente perizia di stima e sono catastalmente intestati al debitore esecutato Sig.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Confina a:

- Nord-Ovest con il mappale 139;
- Nord- Est con la strada vicinale Corongiu Araxinus
- Sud -Est con il mappale 157
- Sud -Ovest con una strada di penetrazione agraria

Il mappale 139 è il bene 6 della presente perizia di stima ed è catastalmente intestato al debitore esecutato Sig. così come il mappale 157 non oggetto della presente procedura.

BENE N° 8 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Confina a:

- Nord-Ovest con il mappale 134;
- Nord- Est con la strada vicinale Corongiu Araxinus
- Sud -Est con il mappale 137
- Sud -Ovest con il mappale 135

Il mappale 134 è catastalmente intestato ad altre ditte catastali non oggetto della presente procedura.

I mappali 137 e 135 sono catastalmente intestati al debitore esecutato ma non sono oggetto della presente procedura esecutiva.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Vigneto	1600,00 mq	1600,00 mq	1	1600,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1600,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Vigneto	1740,00 mq	1740,00 mq	1	1740,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1740,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1740,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - Vigneto	1645,00 mq	1645,00 mq	1	1645,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1645,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1645,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo - Vigneto	1050,00 mq	1050,00 mq	1	1050,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1050,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1050,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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
16	138				Vigneto	2	00.16.00	11,98	7,85	

BENE N° 6 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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
16	139				Vigneto	2	00.17.40	13,03	8,54	

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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
16	156				Vigneto	2	00.16.45	12,32	8,07	

BENE N° 8 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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
16	136				Vigneto	2	00.10.50	7,86	5,15	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/06/1985		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 138
Dal 01/06/1985 al 26/05/1993		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 138
Dal 26/05/1993 al 27/10/1995		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 138
Dal 27/10/1995 al 20/07/2023		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 138 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.16.00 Reddito agrario € 7,85

Il titolare castale

e corrisponde al titolare reale del bene.

BENE N° 6 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/06/1985		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 139
Dal 01/06/1985 al 26/05/1993		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 139
Dal 26/05/1993 al		Catasto Terreni

27/10/1995		Fg. 16, Part. 139
Dal 27/10/1995 al 20/07/2023		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 139 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.40 Reddito agrario € 8,54

Il titolare castale è
 e corrisponde al titolare reale del bene.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/06/1985		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 156
Dal 01/06/1985 al 26/05/1993		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 156
Dal 26/05/1993 al 27/10/1995		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 156
Dal 27/10/1995 al 20/07/2023		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 156 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.16.45 Reddito agrario € 8,07

Il titolare castale è
 e corrisponde al titolare reale del bene.

BENE N° 8 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 01/06/1985		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 136
Dal 01/06/1985 al		Catasto Terreni

26/05/1993		Fg. 16, Part. 136
Dal 26/05/1993 al 27/10/1995		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 136
Dal 27/10/1995 al 20/07/2023		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 136 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.10.50 Reddito agrario € 5,15

Il titolare castale è
 e corrisponde al titolare reale del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Samatzai, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 15/07/1999 e s.m.i.; il bene in oggetto ricade interamente nella Zona Omogenea E – Sottozona E2 – Subzona E2b: terreni non irrigui ma con buona capacità agricola

“Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.”

Secondo il piano di classificazione acustica del Comune di Samatzai il bene in oggetto ricade in Classe 3: Aree di tipo misto.

Secondo la mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - rev. 2022 il bene in oggetto ricade interamente nella perimetrazione Hg0: Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 6 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Samatzai, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 15/07/1999 e s.m.i.; il bene in oggetto ricade interamente nella Zona Omogenea E – Sottozona E2 – Subzona E2b: terreni non irrigui ma con buona capacità agricola

“Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.”

Secondo il piano di classificazione acustica del Comune di Samatzai il bene in oggetto ricade in Classe 3: Aree di tipo misto.

Secondo la mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - rev. 2022 il bene in oggetto ricade interamente nella perimetrazione Hg0: Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Samatzai, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 15/07/1999 e s.m.i.; il bene in oggetto ricade interamente nella Zona Omogenea E – Sottozona E2 – Subzona E2b: terreni non irrigui ma con buona capacità agricola

“Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.”

Secondo il piano di classificazione acustica del Comune di Samatzai il bene in oggetto ricade in Classe 3: Aree di tipo misto.

Secondo la mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - rev. 2022 il bene in oggetto ricade interamente nella perimetrazione Hg0: Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 8 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Samatzai, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 15/07/1999 e s.m.i.; il bene in oggetto ricade interamente nella Zona Omogenea E – Sottozona E2 – Subzona E2b: terreni non irrigui ma con buona capacità agricola

“Preferenza per l'attività agricola ma con possibilità di impiantare servizi per l'agricoltura e la pastorizia, specie a servizio dell'adiacente zona irrigua.”

Secondo il piano di classificazione acustica del Comune di Samatzai il bene in oggetto ricade in Classe 3: Aree di tipo misto.

Secondo la mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - rev. 2022 il bene in oggetto ricade interamente nella perimetrazione Hg0: Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 6** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 7** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
- **Bene N° 8** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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

-



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

-



BENE N° 6 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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

-



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

-



BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA

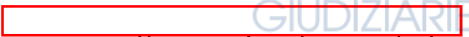
L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

-



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

-



BENE N° 8 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA

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

-



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



STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 5 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

In data 25/07/2023 è stata inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri al fine di accertare la presenza di contratti di affitto regolarmente registrati per il bene in oggetto. Dalla risposta dell'agenzia emerge che: "dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun contratto di affitto/locazione riferibile ai suddetti immobili."

Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta inoltrata.

**BENE N° 6 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

In data 25/07/2023 è stata inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri al fine di accertare la presenza di contratti di affitto regolarmente registrati per il bene in oggetto. Dalla risposta dell'agenzia emerge che: "dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun contratto di affitto/locazione riferibile ai suddetti immobili."

Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta inoltrata.

**BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

In data 25/07/2023 è stata inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri al fine di accertare la presenza di contratti di affitto regolarmente registrati per il bene in oggetto. Dalla risposta dell'agenzia emerge che: "dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun contratto di affitto/locazione riferibile ai suddetti immobili."

Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta inoltrata.

**BENE N° 8 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU
MURDEGU/FURREDDU LEMMA**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

In data 25/07/2023 è stata inoltrata una richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Territoriale di Sanluri al fine di accertare la presenza di contratti di affitto regolarmente registrati per il bene in oggetto. Dalla risposta dell'agenzia emerge che: "dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun contratto di affitto/locazione riferibile ai suddetti immobili."

Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta inoltrata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 6 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 7 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 8 - VIGNETO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOCALITÀ BRUNCU MURDEGU/FURREDDU LEMMA

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

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

Per la stima dei vigneti, essendo rara la contrattazione nella zona in esame, e trovandosi i vigneti ad un anno intermedio del ciclo (anno $m=20$), si è proceduto alla stima del valore mediante la determinazione del valore della terra nuda (V_0) equiparata ad un seminato irriguo e del soprassuolo (V_{ss}), per gli anni residui fino a fine ciclo.

Per la determinazione della terra nuda, si è partiti dalla consultazione dei risultati dell'indagine sul mercato fondiario compiuto dal CREA e che ha riguardato il periodo compreso fra il 1960 e il 2021, per confrontare i dati così ricavati con quanto appreso da indagini in loco presso tecnici ed esperti del settore.

È scaturito che il (V_0) dei terreni destinati a vigneto oscilla tra gli 8,5 e i 13,00 €/m², con valori che tendenzialmente si spostano sulla parte alta della forbice, per cui si ritiene opportuno stimare in 12,00 €/m² il valore della terra nuda.

Per la stima del vigneto, pertanto, assunto costante il (V_0), è stato utilizzato il metodo del Valore di Costo (ovvero dei redditi passati): $V_m = V_0 \cdot q^m + \sum_{j=0}^m S_j \cdot p_j$

Da cui si ricava:

$$V_0 = 12.000,00 \text{ €/ha}$$

$$q^{20} = 5.112046$$

$$\sum_{j=0}^m S_j \cdot p_j = \text{Costo di impianto} + \text{spese annuali di gestione} = €110.000,00$$

$$\sum_{j=0}^m p_j = \text{Supponendo una produzione media di 95 quintali per ettaro} = 125.000,00$$

$$V_{20} = 46.344,55 \text{ €/ha che si può arrotondare a } 46.000,00 \text{ €/ha (pari a } 4,6 \text{ €/m}^2\text{)}$$

Per la formazione dei lotti di vendita si è tenuto conto dei seguenti aspetti:

- comoda divisibilità del bene in natura;
- mantenimento degli standard urbanistici;
- mantenimento degli accorpamenti fondiari;
- autonomia di gestione dei singoli lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- Bene N° 1** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
 Terreno agricolo della superficie di 3500 mq occupato prevalentemente da un vigneto irriguo impiantato nel 2003 le cui varietà presenti sono Cabernet Sauvignon e Cannonau. E' presente inoltre un frutteto misto composto da circa 160 piante di cui 60 sono olivi. Presente un pozzo trivellato, citato come esistente già in epoca antecedente alla prima concessione edilizia n. 589 del 2002 e del quale non è stato possibile reperire ulteriori documenti, atti autorizzativi o concessioni all'uso delle acque.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 241, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 16, Part. 241, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 241, Porz. 3, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.100,00
- Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
 Terreno agricolo della superficie di 18.379 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2003 le varietà presenti sono Cabernet Sauvignon, Cannonau e Montepulciano. Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 254, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 84.543,40
 Lo scopo della presente stima è quello di valutare il più probabile valore commerciale dei terreni all'attualità. Per ottenere il valore ricercato, secondo la dottrina estimativa, è possibile utilizzare il metodo sintetico-comparativo o in alternativa il metodo analitico. Nel caso di specie, data la vivacità del mercato dei terreni agricoli nella zona in esame si utilizzerà il metodo sintetico comparativo. La determinazione del valore con metodo sintetico prevede la conoscenza dei seguenti parametri: • Valore ordinario unitario • Correzioni al valore ordinario • Superficie agricola e stato del fondo
- Bene N° 3** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
 Terreno agricolo della superficie di 5320 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2003 le varietà presenti sono Montepulciano e Cannonau. Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 241, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 24.472,00
- Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
 Trattasi di fabbricato agricolo adibito a deposito prodotti enologici e deposito attrezzi, dotato di servizio igienico e locale di sgombero retrostante, entrambi con accesso dall'esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 253, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 72.744,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Vigneto Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu	3500,00 mq	4,60 €/mq	€ 16.100,00	100,00	€ 16.100,00



Lemma					
Bene N° 2 - Vigneto Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	18379,00 mq	4,60 €/mq	€ 84.543,40	100,00	€ 84.543,40
Bene N° 3 - Vigneto Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	5320,00 mq	4,60 €/mq	€ 24.472,00	100,00	€ 24.472,00
Bene N° 4 - Fabbicato agricolo Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma	90,93 mq	800,00 €/mq	€ 72.744,00	100,00	€ 72.744,00
Valore di stima:					€ 197.859,40

Valore di stima: € 174.645,50

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	4.000
Servitù di passaggio "di fatto"	%	2

Valore finale di stima: € 167.152,59

Con l'alienazione dei fondi di questo lotto si crea l'interclusione di mappali adiacenti confinanti, in parte gestiti dal Sitzia ed in parte gestiti da altri proprietari che nel tempo hanno costituito una servitù "di fatto".

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
Terreno agricolo della superficie di 1600 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2002, la varietà presente è Montepulciano. Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 138, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.360,00
- Bene N° 6** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
Terreno agricolo della superficie di 1740 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2002, la varietà presente è Montepulciano. Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 139, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.004,00

- **Bene N° 7** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
Terreno agricolo della superficie di 1645 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2002, la varietà presente è Montepulciano. Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 156, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.402,50
- **Bene N° 8** - Vigneto ubicato a Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/Furreddu Lemma
Terreno agricolo della superficie di 1050 mq occupato da un vigneto. Il vigneto è stato impiantato nel 2002, la varietà presente è Montepulciano. Il vigneto è irrigato grazie al pozzo presente nel bene n.1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 136, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.830,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Vigneto Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/ Furreddu Lemma	1600,00 mq	4,60 €/mq	€ 7.360,00	100,00	€ 7.360,00
Bene N° 6 - Vigneto Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/ Furreddu Lemma	1740,00 mq	4,60 €/mq	€ 8.004,00	100,00	€ 8.004,00
Bene N° 7 - Vigneto Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/ Furreddu Lemma	1645,00 mq	4,60 €/mq	€ 7.402,50	100,00	€ 7.402,50
Bene N° 8 - Vigneto Samatzai (SU) - Località Bruncu Murdegu/ Furreddu Lemma	1050,00 mq	4,60 €/mq	€ 4.830,00	100,00	€ 4.830,00
Valore di stima:					€ 27.596,50

Valore di stima: € 27.157,50

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Riduzione di superficie coltivata per creazione di 2 accessi e modifica alla struttura di sostegno del vigneto	%	20
Perdita della potenzialità irrigua o maggiori oneri per irrigare con fonti di approvvigionamento esterne (cisterna, autobotte)	%	15
Oneri per l'installazione dei pali di testata per interruzione della continuità del vigneto non pignorato (200 pali circa)	€	2.500

Valore finale di stima: € 15.152,38



I mappali catastali iscritti al pignoramento si trovano al centro di un accorpamento ben più ampio e la loro alienazione comporterebbe la necessità di provvedere ad una serie di operazioni utili a rendere indipendenti le nuove unità culturali. Infatti, attualmente i filari dei vigneti corrono perpendicolarmente all'orientamento ed allo sviluppo della superficie catastale dei mappali pignorati (si veda la tavola inquadramenti per comprendere meglio); con l'alienazione di questi mappali di dovrà quindi procedere a interrompere i filari e installare i nuovi pali di testata (circa 200), ridurre considerevolmente la superficie coltivata per garantire gli idonei spazi di manovra fra i vigneti confinanti; interrompere l'impianto di irrigazione e creare le condizioni per poter eseguire almeno una irrigazione di soccorso.

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

Uta, li 17/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Corona Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1.a Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - 1.b. Allegato fotografico (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 2. CDU (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - 3. Concessioni edilizie (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4. Comunicazione Agenzia Entrate (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5a. Visure catastali (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 5.b Estratto di Mappa (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5.c Planimetria catastale (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5.d Ricerche in conservatoria (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - 6. Elaborati grafici di confronto e di dettaglio (Aggiornamento al 16/08/2023)