

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Montisci Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 413/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
contro
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 / 36
1 di 36

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico	5
Provenienze Ventennali	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	13
Descrizione.....	14
Confini	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	14
Consistenza	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	16
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	16

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	26
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	29
Composizione lotto	29
Titolarità.....	29
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	29

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	30
Stato di occupazione.....	30
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 413/2017 del R.G.E.....	34
Lotto Unico	35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 / 36
4 di 36

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 12/07/2023, il sottoscritto Ing. Montisci Paolo, con studio in Via Egadi, 44 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email paolo.montisci@tiscali.it, PEC paolo.montisci@ingpec.eu, Tel. 347 55 37 574, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1954	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Saba Arturo	14/04/1954		6830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/07/1954	6535	5923
		Registrazione			
Dal 17/05/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tardiola Paolo	17/05/2007	33763	17110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/05/2007	20776	13655

5 / 36
5 di 36

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con Atto notarile a Rogito Casti Stefano in data 30/07/2013 Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846 è stato Costituito fondo Patrimoniale sull'Immobile in oggetto Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

Con Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, depositata al Tribunale di Cagliari in data 20/07/2017 Registrato a Cagliari RG. 31106 RP. 22978, è stato richiesta la revoca e la dichiarazione di inefficacia nei confronti del **** Omissis **** dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale stipulato in data 30/07/2013 rep. 16440/6045 a rogito Casti Stefano Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846.

La suddetta trascrizione è stata confermata con annotazione della Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 03/11/2017 Registrata a Cagliari in data 01/12/2017 RG. 34502 RP. 4145

In data successiva al pignoramento è stato Stipulato Atto Notarile di Accettazione tacita di Eredità a rogito Tardiola Paolo in data 17/05/2007 Registrato a Cagliari in data 01/02/2021 RG. 2489 RP. 1868 Repertorio 33763 Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

(già depositato agli atti)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1954	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Saba Arturo	14/04/1954	6830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/07/1954	6535	5923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2007	**** Omissis ****				
		Compravendita			

6 / 36
6 di 36

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tardiola Paolo	17/05/2007	33763	17110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/05/2007	20776	13655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con Atto notarile a Rogito Casti Stefano in data 30/07/2013 Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846 è stato Costituito fondo Patrimoniale sull'Immobile in oggetto Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

Con Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, depositata al Tribunale di Cagliari in data 20/07/2017 Registrato a Cagliari RG. 31106 RP. 22978, è stato richiesta la revoca e la dichiarazione di inefficacia nei confronti del **** Omissis **** dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale stipulato in data 30/07/2013 rep. 16440/6045 a rogito Casti Stefano Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846.

La suddetta trascrizione è stata confermata con annotazione della Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 03/11/2017 Registrata a Cagliari in data 01/12/2017 RG. 34502 RP. 4145

In data successiva al pignoramento è stato Stipulato Atto Notarile di Accettazione tacita di Eredità a rogito Tardiola Paolo in data 17/05/2007 Registrato a Cagliari in data 01/02/2021 RG. 2489 RP. 1868 Repertorio 33763 Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

(già depositato agli atti)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1954	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Saba Arturo	14/04/1954		6830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/07/1954	6535	5923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tardiola Paolo	17/05/2007	33763	17110
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/05/2007	20776	13655
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con Atto notarile a Rogito Casti Stefano in data 30/07/2013 Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846 è stato Costituito fondo Patrimoniale sull'Immobile in oggetto Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

Con Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, depositata al Tribunale di Cagliari in data 20/07/2017 Registrato a Cagliari RG. 31106 RP. 22978, è stata richiesta la revoca e la dichiarazione di inefficacia nei confronti del **** Omissis **** dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale stipulato in data 30/07/2013 rep. 16440/6045 a rogito Casti Stefano Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846.

La suddetta trascrizione è stata confermata con annotazione della Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 03/11/2017 Registrata a Cagliari in data 01/12/2017 RG. 34502 RP. 4145

In data successiva al pignoramento è stato Stipulato Atto Notarile di Accettazione tacita di Eredità a rogito Tardiola Paolo in data 17/05/2007 Registrato a Cagliari in data 01/02/2021 RG. 2489 RP. 1868 Repertorio 33763 Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

(già depositato agli atti)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1954	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Saba Arturo	14/04/1954		6830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/07/1954	6535	5935

8 / 36
8 di 36

Dal 17/05/2007	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tardiola Paolo	17/05/2007	33763	17110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/05/2007	20776	13655
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con Atto notarile a Rogito Casti Stefano in data 30/07/2013 Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846 è stato Costituito fondo Patrimoniale sull'Immobile in oggetto Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

Con Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, depositata al Tribunale di Cagliari in data 20/07/2017 Registrato a Cagliari RG. 31106 RP. 22978, è stata richiesta la revoca e la dichiarazione di inefficacia nei confronti del **** Omissis **** dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale stipulato in data 30/07/2013 rep. 16440/6045 a rogito Casti Stefano Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846.

La suddetta trascrizione è stata confermata con annotazione della Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 03/11/2017 Registrata a Cagliari in data 01/12/2017 RG. 34502 RP. 4145

In data successiva al pignoramento è stato Stipulato Atto Notarile di Accettazione tacita di Eredità a rogito Tardiola Paolo in data 17/05/2007 Registrato a Cagliari in data 01/02/2021 RG. 2489 RP. 1868 Repertorio 33763 Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

(già depositato agli atti)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 14/04/1954	**** Omissis ****	Divisione

Dal 17/05/2007 ASTE GIUDIZIARIE.it	**** Omissis **** ASTE GIUDIZIARIE.it	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Saba Arturo	14/04/1954		6830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/07/1954	6536	5923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tardiola Paolo	17/05/2007	33763	17110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/05/2007	20776	13655

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con Atto notarile a Rogito Casti Stefano in data 30/07/2013 Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846 è stato Costituito fondo Patrimoniale sull'Immobile in oggetto Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

Con Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione, depositata al Tribunale di Cagliari in data 20/07/2017 Registrato a Cagliari RG. 31106 RP. 22978, è stato richiesta la revoca e la dichiarazione di inefficacia nei confronti del **** Omissis **** dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale stipulato in data 30/07/2013 rep. 16440/6045 a rogito Casti Stefano Registrato a Cagliari in data 05/08/2013 RG. 20057 RP. 15846.

La suddetta trascrizione è stata confermata con annotazione della Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 03/11/2017 Registrata a Cagliari in data 01/12/2017 RG. 34502 RP. 4145

In data successiva al pignoramento è stato Stipulato Atto Notarile di Accettazione tacita di Eredità a rogito Tardiola Paolo in data 17/05/2007 Registrato a Cagliari in data 01/02/2021 RG. 2489 RP. 1868 Repertorio 33763 Contro **** Omissis **** e a favore di **** Omissis ****

(già depositato agli atti)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 16/05/2011
Reg. gen. 13952 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Tardiola Paolo
Data: 12/05/2011
N° repertorio: 38890
N° raccolta: 20982

Trascrizioni

- **726 Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 31/10/2017
Reg. gen. 30720 - Reg. part. 22698
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 16/05/2011
Reg. gen. 13952 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Tardiola Paolo
Data: 12/05/2011

N° repertorio: 38890
N° raccolta: 20982

Trascrizioni

- **726 Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 31/10/2017
Reg. gen. 30720 - Reg. part. 22698
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 16/05/2011
Reg. gen. 13952 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Tardiola Paolo
Data: 12/05/2011
N° repertorio: 38890
N° raccolta: 20982

Trascrizioni

- **726 Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 31/10/2017
Reg. gen. 30720 - Reg. part. 22698
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 16/05/2011



12 / 36
12 di 36



Reg. gen. 13952 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Tardiola Paolo
Data: 12/05/2011
N° repertorio: 38890
N° raccolta: 20982



Trascrizioni

- **726 Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 31/10/2017
Reg. gen. 30720 - Reg. part. 22698
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 16/05/2011
Reg. gen. 13952 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,10 %
Rogante: Tardiola Paolo
Data: 12/05/2011
N° repertorio: 38890
N° raccolta: 20982



Trascrizioni

- **726 Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 31/10/2017
Reg. gen. 30720 - Reg. part. 22698
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



13 / 36
13 di 36



DESCRIZIONE

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile confina:

A Nord-Ovest con i Terreni identificati al Foglio 35 Particelle 14 e 384

A Nord-Est con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 390

A Sud-Est con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 394

A Sud-Ovest con il Terreno identificato al Foglio 34 Particella 219

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile confina:

A Nord-Ovest con il Terreno identificato al Foglio 35 Particelle 386

A Nord-Est con Strada vicinale

A Sud-Est con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 396

A Sud-Ovest con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 390

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile confina:

A Nord-Ovest con il Terreno identificati al Foglio 35 Particella 389

A Nord-Est con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 395

A Sud-Est con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 399

A Sud-Ovest con i Terreni identificati al Foglio 34 Particelle 219 e 221

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile confina:

A Nord-Ovest con il Terreno identificato al Foglio 35 Particelle 391

A Nord-Est con strada vicinale

A Sud-Est con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 401

A Sud-Ovest con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 395

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile confina:

A Nord-Ovest con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 416

A Nord-Est con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 422

A Sud-Est con il Terreno identificato al Foglio 35 Particella 426

A Sud-Ovest con il Terreno identificato al Foglio 34 Particella 223



CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7937,00 mq	7937,00 mq	1	7937,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7937,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7937,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2464,00 mq	2464,00 mq	1	2464,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2464,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2464,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	8333,00 mq	8333,00 mq	1	8333,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8333,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8333,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI



15 / 36
15 di 36



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2045,00 mq	2045,00 mq	1	2045,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2045,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2045,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9556,00 mq	9556,00 mq	1	9556,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9556,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9556,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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
35	389				Seminativo	3	7937	26,64	22,55	

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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
35	391				Seminativo	3	2464	8,27	7	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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
35	394				Seminativo	3	8333	27,97	23,67	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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
35	396				Seminativo	3	2045	6,87	5,81	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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
35	421				Seminativo	3	9556	32,08	27,14	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 17/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 211 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11410 Reddito agrario € 32,41
Dal 17/06/2002 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 389 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7937 Reddito agrario € 22,55
Dal 17/05/2007 al 02/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 389 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7937 Reddito agrario € 22,55

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 17/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 211 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11410 Reddito agrario € 32,41
Dal 17/06/2002 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 391 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2464 Reddito agrario € 7,00
Dal 17/05/2007 al 02/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 391 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2464 Reddito agrario € 7,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 17/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11220 Reddito agrario € 31,87
Dal 17/06/2002 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 394 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8333 Reddito agrario € 23,67
Dal 17/05/2007 al 02/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 394 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 8333 Reddito agrario € 23,67

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 14/05/1985 al 17/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 32 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11220 Reddito agrario € 31,87
Dal 17/06/2002 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 396 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2045 Reddito agrario € 5,81
Dal 17/05/2007 al 02/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 396 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2045 Reddito agrario € 5,81

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 17/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 214 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10925 Reddito agrario € 31,03
Dal 17/06/2002 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 421 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9556 Reddito agrario € 27,14
Dal 17/05/2007 al 02/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 421 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9556 Reddito agrario € 27,14

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Il Comune di Serrenti è dotato di Piano Urbanistico Comunale. Attualmente è vigente la Variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, approvata in via definitiva con Delibera del Commissario Straordinario n. 8 del 15.05.2014 ed entrata in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S. n. 4, Parte Terza, del 22.01.2015

All'interno del Piano Urbanistico del Comune l'area ricade in zona Agricola E2 (Aree con funzione agricolo-produttiva) e ricade all'interno della fascia di interesse del Sito archeologico individuato al n. 5 e denominato: "Fascia di interesse archeologico Necropoli Romana Cantonera"

All'interno del PAI l'area ricade in zona di pericolosità da frana Hg1: aree di pericolosità moderata da frana.

L'area risulta inoltre individuata tra i siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Ogni possibilità edificatoria in zona Agricola E2 è regolata dell'art. 14.2 delle norme di attuazione del PUC vigente relativo alla Zona E che riporta quanto segue:

"1) Nelle Zone E1, E2, E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) residenze strettamente connesse alle attività agricole;*
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali;*
- c) fabbricati per agriturismo;*
- d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);*
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;*
- f) punti di ristoro;*
- g) impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili.*

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- a) per le residenze: 0,03 mc/mq nella zona E1, E2, ...omissis...;*
 - b) per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, l'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali: 0,10 mc/mq. Nel caso di impianti con volumi superiori a 3000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie) è possibile applicare un indice superiore a 0,10 mc/mq nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983*
 - c) per i fabbricati per agriturismo: come indicato nel comma successivo di riferimento;*
 - d) per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali - forestazione produttiva: 0,01 mc/mq*
 - e) per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;*
 - f) Punti di ristoro: come indicato nel comma successivo di riferimento;*
 - g) Impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili: 1,00 mc/mq, con possibilità di incremento con delibera del Consiglio Comunale.*
- 3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50, in presenza di terreno irriguo e con documentato piano di intervento pluriennale.*

4) Per le residenze la superficie minima di intervento è di Ha 1,00.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione. Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m 3,00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco dai confini dovrà essere di almeno m. 6,00 e di m. 12,00 tra fabbricati. Il distacco da filo della strada deve rispettare quanto predisposto dal Codice della strada.

5) I fabbricati di cui ai commi precedenti, eccetto quelli residenziali, agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, dovranno essere realizzati su un unico piano. Mentre quelli residenziali, per agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, potranno essere distribuiti su due piani. Per tutti i fabbricati vale il limite di altezza massima di metri 7.50. Altezze maggiori e distribuzioni diverse potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. È concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 30% della superficie coperta dei fabbricati principali e sono esclusi dal computo dei volumi.

6) Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.

- Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto."

Per ulteriori dettagli si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO 3**)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Il Comune di Serrenti è dotato di Piano Urbanistico Comunale. Attualmente è vigente la Variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, approvata in via definitiva con Delibera del Commissario Straordinario n. 8 del 15.05.2014 ed entrata in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S. n. 4, Parte Terza, del 22.01.2015

All'interno del Piano Urbanistico del Comune l'area ricade in zona Agricola E2 (Aree con funzione agricolo-produttiva) e ricade all'interno della fascia di interesse del Sito archeologico individuato al n. 5 e denominato: "Fascia di interesse archeologico Necropoli Romana Cantonera"

All'interno del PAI l'area ricade in zona di pericolosità da frana Hg1: aree di pericolosità moderata da frana.

L'area risulta inoltre individuata tra i siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Ogni possibilità edificatoria in zona Agricola E2 è regolata dell'art. 14.2 delle norme di attuazione del PUC vigente relativo alla Zona E che riporta quanto segue:

"1) Nelle Zone E1, E2, E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) residenze strettamente connesse alle attività agricole;

b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali;

c) fabbricati per agriturismo;

d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;

f) punti di ristoro;

g) impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili.

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

a) per le residenze: 0,03 mc/mq nella zona E1, E2, ...omissis...;

b) per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, l'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali: 0,10 mc/mq. Nel caso di impianti con volumi superiori a 3000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie) è possibile applicare un indice superiore a 0,10 mc/mq nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983

c) per i fabbricati per agriturismo: come indicato nel comma successivo di riferimento;

d) per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali - forestazione produttiva: 0,01 mc/mq

e) per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;

f) Punti di ristoro: come indicato nel comma successivo di riferimento;

g) Impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili: 1,00 mc/mq, con possibilità di incremento con delibera del Consiglio Comunale.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50, in presenza di terreno irriguo e con documentato piano di intervento pluriennale.

4) Per le residenze la superficie minima di intervento è di Ha 1,00.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione. Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m 3,00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco dai confini dovrà essere di almeno m. 6,00 e di m. 12,00 tra fabbricati. Il distacco da filo della strada deve rispettare quanto predisposto dal Codice della strada.

5) I fabbricati di cui ai commi precedenti, eccetto quelli residenziali, agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, dovranno essere realizzati su un unico piano. Mentre quelli residenziali, per agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, potranno essere distribuiti su due piani. Per tutti i fabbricati vale il limite di altezza massima di metri 7.50. Altezze maggiori e distribuzioni diverse potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. È concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 30% della superficie coperta dei fabbricati principali e sono esclusi dal computo dei volumi.

6) Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.

- Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto."

Per ulteriori dettagli si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO 3**)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Il Comune di Serrenti è dotato di Piano Urbanistico Comunale. Attualmente è vigente la Variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, approvata in via definitiva con Delibera del Commissario Straordinario n. 8 del 15.05.2014 ed entrata in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S. n. 4, Parte Terza, del 22.01.2015.

All'interno del Piano Urbanistico del Comune l'area ricade in zona Agricola E2 (Aree con funzione agricolo-produttiva) e ricade all'interno della fascia di interesse del Sito archeologico individuato al n. 5 e denominato: "Fascia di interesse archeologico Necropoli Romana Cantonera"

All'interno del PAI l'area ricade in zona di pericolosità da frana Hg1: aree di pericolosità moderata da frana.

L'area risulta inoltre individuata tra i siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Ogni possibilità edificatoria in zona Agricola E2 è regolata dell'art. 14.2 delle norme di attuazione del PUC vigente relativo alla Zona E che riporta quanto segue:

"1) Nelle Zone E1, E2, E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) residenze strettamente connesse alle attività agricole;

b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali;

c) fabbricati per agriturismo;

d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;

f) punti di ristoro;

g) impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili.

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

a) per le residenze: 0,03 mc/mq nella zona E1, E2, ...omissis...;

b) per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, l'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali: 0,10 mc/mq. Nel caso di impianti con volumi superiori a 3000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie) è possibile

applicare un indice superiore a 0,10 mc/mq nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983

c) per i fabbricati per agriturismo: come indicato nel comma successivo di riferimento;

d) per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali - forestazione produttiva: 0,01 mc/mq

e) per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;

f) Punti di ristoro: come indicato nel comma successivo di riferimento;

g) Impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili: 1,00 mc/mq, con possibilità di incremento con delibera del Consiglio Comunale.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50, in presenza di terreno irriguo e con documentato piano di intervento pluriennale.

4) Per le residenze la superficie minima di intervento è di Ha 1,00.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione. Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m 3,00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco dai confini dovrà essere di almeno m. 6,00 e di m. 12,00 tra fabbricati. Il distacco da filo della strada deve rispettare quanto predisposto dal Codice della strada.

5) I fabbricati di cui ai commi precedenti, eccetto quelli residenziali, agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, dovranno essere realizzati su un unico piano. Mentre quelli residenziali, per agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, potranno essere distribuiti su due piani. Per tutti i fabbricati vale il limite di altezza massima di metri 7.50. Altezze maggiori e distribuzioni diverse potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. È concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 30% della superficie coperta dei fabbricati principali e sono esclusi dal computo dei volumi.

6) Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.

- Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto."

Per ulteriori dettagli si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO 3**)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Il Comune di Serrenti è dotato di Piano Urbanistico Comunale. Attualmente è vigente la Variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, approvata in via definitiva con Delibera del Commissario Straordinario n. 8 del 15.05.2014 ed entrata in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S. n. 4, Parte Terza, del 22.01.2015

All'interno del Piano Urbanistico del Comune l'area ricade in zona Agricola E2 (Aree con funzione agricolo-produttiva) e ricade all'interno della fascia di interesse del Sito archeologico individuato al n. 5 e denominato: "Fascia di interesse archeologico Necropoli Romana Cantonera"

All'interno del PAI l'area ricade in zona di pericolosità da frana Hg1: aree di pericolosità moderata da frana.

L'area risulta inoltre individuata tra i siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Ogni possibilità edificatoria in zona Agricola E2 è regolata dell'art. 14.2 delle norme di attuazione del PUC vigente relativo alla Zona E che riporta quanto segue:

"1) Nelle Zone E1, E2, E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) residenze strettamente connesse alle attività agricole;

b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali;

c) fabbricati per agriturismo;

d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;

f) punti di ristoro;

g) impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili.

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

a) per le residenze: 0,03 mc/mq nella zona E1, E2, ...omissis...;

b) per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, l'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali: 0,10 mc/mq. Nel caso di impianti con volumi superiori a 3000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie) è possibile applicare un indice superiore a 0,10 mc/mq nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983

c) per i fabbricati per agriturismo: come indicato nel comma successivo di riferimento;

d) per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali - forestazione produttiva: 0,01 mc/mq

e) per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;

f) Punti di ristoro: come indicato nel comma successivo di riferimento;

g) Impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili: 1,00 mc/mq, con possibilità di incremento con delibera del Consiglio Comunale.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50, in presenza di terreno irriguo e con documentato piano di intervento pluriennale.

4) Per le residenze la superficie minima di intervento è di Ha 1,00.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione. Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m 3,00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco dai confini dovrà essere di almeno m. 6,00 e di m. 12,00 tra fabbricati. Il distacco da filo della strada deve rispettare quanto predisposto dal Codice della strada.

5) I fabbricati di cui ai commi precedenti, eccetto quelli residenziali, agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, dovranno essere realizzati su un unico piano. Mentre quelli residenziali, per agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, potranno essere distribuiti su due piani. Per tutti i fabbricati vale il limite di altezza massima di metri 7.50. Altezze maggiori e distribuzioni diverse potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. È concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 30% della superficie coperta dei fabbricati principali e sono esclusi dal computo dei volumi.

6) Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.

- Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto."

Per ulteriori dettagli si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO 3**)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Il Comune di Serrenti è dotato di Piano Urbanistico Comunale. Attualmente è vigente la Variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale, approvata in via definitiva con Delibera del Commissario Straordinario n. 8 del 15.05.2014 ed entrata in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S. n. 4, Parte Terza, del 22.01.2015

All'interno del Piano Urbanistico del Comune l'area ricade in zona Agricola E2 (Aree con funzione agricolo-produttiva) e ricade all'interno della fascia di interesse del Sito archeologico individuato al n. 5 e denominato: "Fascia di interesse archeologico Necropoli Romana Cantonera"

All'interno del PAI l'area ricade in zona di pericolosità da frana Hg1: aree di pericolosità moderata da frana.

L'area risulta inoltre individuata tra i siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Ogni possibilità edificatoria in zona Agricola E2 è regolata dell'art. 14.2 delle norme di attuazione del PUC vigente relativo alla Zona E che riporta quanto segue:

"1) Nelle Zone E1, E2, E5 sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) residenze strettamente connesse alle attività agricole;

b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali;

c)fabbricati per agriturismo;

d)fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

e)strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;

f)punti di ristoro;

g)impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili.

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

a)per le residenze: 0,03 mc/mq nella zona E1, E2, ...omissis...;

b)per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, l'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificati come industriali: 0,10 mc/mq. Nel caso di impianti con volumi superiori a 3000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o un numero equivalente di capi di altra specie) è possibile applicare un indice superiore a 0,10 mc/mq nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983

c)per i fabbricati per agriturismo: come indicato nel comma successivo di riferimento;

d)per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali – forestazione produttiva: 0,01 mc/mq

e)per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;

f)Punti di ristoro: come indicato nel comma successivo di riferimento;

g)Impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili: 1,00 mc/mq, con possibilità di incremento con delibera del Consiglio Comunale.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in Ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli, impianti orticoli e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in Ha 0,50, in presenza di terreno irriguo e con documentato piano di intervento pluriennale.

4) Per le residenze la superficie minima di intervento è di Ha 1,00.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione. Per ottenere il rilascio della concessione o autorizzazione è necessario comunque dimostrare la possibilità di accesso al lotto mediante una strada di penetrazione direttamente collegata alla viabilità pubblica del territorio e di larghezza non inferiore a m 3,00.

Quando il fabbricato non è costruito sul confine, il distacco dai confini dovrà essere di almeno m. 6,00 e di m. 12,00 tra fabbricati. Il distacco da filo della strada deve rispettare quanto predisposto dal Codice della strada.

5) I fabbricati di cui ai commi precedenti, eccetto quelli residenziali, agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, dovranno essere realizzati su un unico piano. Mentre quelli residenziali, per agriturismo, recupero terapeutico e punti di ristoro, potranno essere distribuiti su due piani. Per tutti i fabbricati vale il limite di altezza massima di metri 7.50. Altezze maggiori e distribuzioni diverse potranno essere concesse solo in presenza di dimostrate esigenze aziendali. È concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 30% della superficie coperta dei fabbricati principali e sono esclusi dal computo dei volumi.

6) Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

- Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri ad uso non residenziale, nel rispetto delle distanze previste per i Comuni di terza classe qualora i fabbricati siano connessi con la conduzione zootecnica ovvero comportino la lavorazione o lo stoccaggio di materie nocive.

- Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto."

Per ulteriori dettagli si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO 3**)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno in oggetto non sono presenti fabbricati e/o manufatti edilizi

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno in oggetto non sono presenti fabbricati e/o manufatti edilizi

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno in oggetto non sono presenti fabbricati e/o manufatti edilizi

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno in oggetto non sono presenti fabbricati e/o manufatti edilizi

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno in oggetto non sono presenti fabbricati e/o manufatti edilizi

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Terreno di forma irregolare, con giacitura su un area prevalentemente pianeggiante, seminativo e con altezza s.l.m. pari a circa 100 m. La superficie catastale del terreno è pari a 7937 mq, non risulta recintato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Terreno di forma irregolare, con giacitura su un area prevalentemente pianeggiante, seminativo e con altezza s.l.m. pari a circa 100 m. La superficie catastale del terreno è pari a 2464 mq, non risulta recintato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Terreno di forma irregolare, con giacitura su un area prevalentemente pianeggiante, seminativo e con altezza s.l.m. pari a circa 100 m. La superficie catastale del terreno è pari a 8333 mq, non risulta recintato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Terreno di forma irregolare, con giacitura su un area prevalentemente pianeggiante, seminativo e con altezza s.l.m. pari a circa 100 m. La superficie catastale del terreno è pari a 2045 mq, non risulta recintato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

Terreno di forma irregolare, con giacitura su un area prevalentemente pianeggiante, seminativo e con altezza s.l.m. pari a circa 100 m. La superficie catastale del terreno è pari a 9556 mq, non risulta recintato.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile risulta libero



30 / 36
30 di 36

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile risulta libero



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOC. SA CANTONERA DE STANI

L'immobile risulta libero



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni al Foglio 35 Particella 389 di 7937 mq Qualità Seminativo in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è consentito tramite una strada vicinale ed attraversando le particelle 391 appartenente alla stessa proprietà e 390 di proprietà del Demanio Statale.

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

Valore di stima del bene: € 13.492,90

Per la stima del valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia è stato utilizzato il criterio di stima comparativo "a valore di mercato" pertanto a seguito di un indagine sul mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, tipologia di coltura. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e 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. Dall'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso che il mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, attribuisce un prezzo medio unitario di vendita per i terreni agricoli seminativi variabile tra 1,50 €/mq e 2,00 €/mq. Si ritiene congruo assumere per l'immobile in oggetto un valore a metro quadrato pari a 1,70 €.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni al Foglio 35 Particella 391 di 2464 mq Qualità Seminativo in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è consentito tramite una strada vicinale.

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

Valore di stima del bene: € 4.188,80



31 / 36
31 di 36



Per la stima del valore commerciale dell'immobili oggetto di perizia è stato utilizzato il criterio di stima comparativo "a valore di mercato" pertanto a seguito di un indagine sul mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, tipologia di coltura. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e 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. Dall'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso che il mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, attribuisce un prezzo medio unitario di vendita per i terreni agricoli seminativi variabile tra 1,50 €/mq e 2,00 €/mq. Si ritiene congruo assumere per l'immobile in oggetto un valore a metro quadrato pari a 1,70 €.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani

Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni al Foglio 35 Particella 394 di 8333 mq Qualità Seminativo in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è consentito tramite una strada vicinale ed attraversando le particelle 396 appartenente alla stessa proprietà e 390 di proprietà del Demanio Statale.

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

Valore di stima del bene: € 14.166,10

Per la stima del valore commerciale dell'immobili oggetto di perizia è stato utilizzato il criterio di stima comparativo "a valore di mercato" pertanto a seguito di un indagine sul mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, tipologia di coltura. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e 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. Dall'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso che il mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, attribuisce un prezzo medio unitario di vendita per i terreni agricoli seminativi variabile tra 1,50 €/mq e 2,00 €/mq. Si ritiene congruo assumere per l'immobile in oggetto un valore a metro quadrato pari a 1,70 €.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani

Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni al Foglio 35 Particella 396 di 2045 mq Qualità Seminativo in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è consentito tramite una strada vicinale.

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

Valore di stima del bene: € 3.476,50

Per la stima del valore commerciale dell'immobili oggetto di perizia è stato utilizzato il criterio di stima comparativo "a valore di mercato" pertanto a seguito di un indagine sul mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, tipologia di coltura. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e

32 / 36
32 di 36

correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Dall'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso che il mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, attribuisce un prezzo medio unitario di vendita per i terreni agricoli seminativi variabile tra 1,50 €/mq e 2,00 €/mq. Si ritiene congruo congruo assumere per l'immobile in oggetto un valore a metro quadrato pari a 1,70 €.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani
Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni al Foglio 35 Particella 421 di 9556 mq Qualità Seminativo in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è consentito tramite una strada vicinale ed attraversando le particelle 423 di altra proprietà e 422 di proprietà del Demanio Statale.

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

Valore di stima del bene: € 16.245,20

Per la stima del valore commerciale dell'immobili oggetto di perizia è stato utilizzato il criterio di stima comparativo "a valore di mercato" pertanto a seguito di un indagine sul mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, conservazione, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, tipologia di coltura. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e 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. Dall'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso che il mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, attribuisce un prezzo medio unitario di vendita per i terreni agricoli seminativi variabile tra 1,50 €/mq e 2,00 €/mq. Si ritiene congruo congruo assumere per l'immobile in oggetto un valore a metro quadrato pari a 1,70 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani	7937,00 mq	1,70 €/mq	€ 13.492,90	100,00	€ 13.492,90
Bene N° 2 - Terreno Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani	2464,00 mq	1,70 €/mq	€ 4.188,80	100,00	€ 4.188,80
Bene N° 3 - Terreno Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani	8333,00 mq	1,70 €/mq	€ 14.166,10	100,00	€ 14.166,10
Bene N° 4 - Terreno Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani	2045,00 mq	1,70 €/mq	€ 3.476,50	100,00	€ 3.476,50
Bene N° 5 - Terreno Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani	9556,00 mq	1,70 €/mq	€ 16.245,20	100,00	€ 16.245,20
Valore di stima:					€ 51.569,50

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

Quartu Sant'Elena, li 03/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Montisci Paolo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 27/10/2023)
- ✓ Allegato 2 - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ Allegato 3 - Documentazione Amministrativa (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ Allegato 4 - Documentazione Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ Allegato 5 - Documentazione varia (Aggiornamento al 27/10/2023)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 413/2017 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 389, Qualità Seminativo	Superficie	7937,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo identificato al Foglio 35 Particella 389 di 7937 mq in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è consentito tramite una strada vicinale ed attraversando le particelle 391 appartenente alla stessa proprietà e 390 di proprietà del Demanio Statale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 391, Qualità Seminativo	Superficie	2464,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo identificato al Foglio 35 Particella 391 di 2464 mq in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è consentito tramite una strada vicinale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 394, Qualità Seminativo	Superficie	8333,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo identificato al Foglio 35 Particella 394 di 8333 mq in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è		



35 / 36
35 di 36



	consentito tramite una strada vicinale ed attraversando le particelle 396 appartenente alla stessa proprietà e 390 di proprietà del Demanio Statale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 396, Qualità Seminativo	Superficie	2045,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo identificato al Foglio 35 Particella 396 di 2045 mq in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è consentito tramite una strada vicinale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Serrenti (SU) - Loc. Sa Cantonera de Stani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 35, Part. 421, Qualità Seminativo	Superficie	9556,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo identificato al Foglio 35 Particella 421 di 9556 mq in agro del Comune di Serrenti ad Ovest della Strada Statale 131 e raggiungibile dal centro abitato percorrendo circa 2 Km. L'accesso è consentito tramite una strada vicinale ed attraversando le particelle 423 di altra proprietà e 422 di proprietà del Demanio Statale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



36 / 36
36 di 36

