

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Foddis Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 525/2010 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Funtana Coloru.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Composizione lotto.....	10
Titolarità	10
Stato di occupazione	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	14
Descrizione	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci	15
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Composizione lotto.....	19
Titolarità	19
Stato di occupazione	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20



Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Descrizione	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Pitzuloia	22
Confini	22
Consistenza	22
Dati Catastali	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Composizione lotto.....	24
Titolarità	24
Stato di occupazione	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Descrizione	27
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci	27
Confini	28
Consistenza	28
Stato conservativo	28
Dati Catastali	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Composizione lotto.....	31
Titolarità	31
Stato di occupazione	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Lotto 4	35
Riepilogo bando d'asta.....	38





Lotto 1	38
Lotto 2	39
Lotto 3	40
Lotto 4	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 525/2010 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.374,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.388,00	43
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 64.810,75	44
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 25.097,90	44



All'udienza del 13/02/2024, il sottoscritto Ing. Foddis Gabriele, con studio in Via Machiavelli, 100 - 09131 - Cagliari (CA), email gabri.foddis@tiscali.it, PEC gabriele.foddis@ingpec.eu;gabri.foddis@pec.it, Tel. 328 9485143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Funtana Coloru (Coord. Geografiche: 39.53447014279507, 8.756044208702017)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci (Coord. Geografiche: 39.556433875888395, 8.815646925984744)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Pitzuloia (Coord. Geografiche: 39.563326337262716, 8.842115384627753)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci (Coord. Geografiche: 39.557177949834355, 8.815536439215316)

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al terreno pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La Planimetria Catastale è conforme allo stato attuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1985 al 14/05/1985	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 14/05/1985			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/1985 al 20/09/1989	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/05/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANLURI (CA)	13/12/1988		529 N.70
Dal 20/09/1989 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Sergio	20/09/1989	24643	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Guspini (CA) - Sanluri (CA)	10/10/1989	1006	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Cagliari il 20/01/2010
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 2768
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 70.121,25

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari (CA) il 08/09/2010

Reg. gen. 31977 - Reg. part. 8314

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 21.151,43

Spese: € 1.000,00

Interessi: € 7.848,57

Percentuale interessi: 7,01 %

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Sassari (SS) il 28/04/2011

Reg. gen. 12164 - Reg. part. 2105

Quota: 1/1

Importo: € 173.530,56

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 86.765,28

Spese: € 17.754,50

Percentuale interessi: 5,756 %

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari (CA) il 24/07/2010

Reg. gen. 33237 - Reg. part. 20887

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - LOC. FUNTANA COLORU

Terreno della superficie di mq. 2.645 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappale 89, seminativo, classe 2, ha. 0.26.45, R.D. € 10,93, R.A. € 6,15;

Terreno della superficie di mq. 16.000 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappale 90, seminativo, classe 2, ha. 1.60.00, R.D. € 66,11, R.A. 37,18.

Terreni pianeggianti di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Funtana Coloru,, posto a sud-ovest dell'abitato, pressi la strada vicinale Craccaxia - Perdafrau. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

I terreni distano circa 1 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica.

CONFINI

I terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappale 89 e mappale 90 confinano a ovest con il mappale 87 e 88, a est con il mappale 91, a Nord con la strada provinciale Loc. Funtana Coloru, a sud con il mappale 112.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	18645,00 mq	18645,00 mq	1	18645,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				18645,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18645,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
52	89				Seminativo	2	26 45	10,93	6,15	
52	90				Seminativo	2	1 60 00	66,11	37,18	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1985 al 14/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 90 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 1 60 00 Reddito agrario € 8,26
Dal 01/01/1985 al 14/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 89 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 26 45 Reddito agrario € 1,37
Dal 14/05/1985 al 20/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 90 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 1 60 00

		Reddito agrario € 8,26
Dal 14/05/1985 al 20/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 89 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 26 45 Reddito agrario € 1,37
Dal 20/09/1989 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 90 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 1 60 00 Reddito agrario € 8,26
Dal 20/09/1989 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 89 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 26 45 Reddito agrario € 6,15
Dal 28/11/2003 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 90 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 60 00 Reddito agrario € 37,18

I titolari catastali corrisponde a quello reale (**** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona E1: ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3

Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona. Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva. Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.....L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq. Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq.

Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche:

1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto);

2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00.

Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia. Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro. È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di

raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli. La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a SAN GAVINO MONREALE - P.U.C. Norme di Attuazione 40 quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.....Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno in argomento non vi sono edificazioni.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Funtana Coloru

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappali 89 e 90 risultano intestati a **** Omissis **** nato a SANLURI (SU) il 18/09/1954.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale i terreni sembrerebbero occupati da **** Omissis **** debitore nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) il [REDACTED], da **** Omissis **** debitore nato a SANLURI (SU) il

[REDACTED] K e da **** Omissis **** ,figlia dei debitori, nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) i [REDACTED]

I terreni sono attualmente coltivati da seminativo pascolo cespugli e risultano essere liberi da edifici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per i terreni in oggetto non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al terreno pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La Planimetria Catastale è conforme allo stato attuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1985 al 26/02/1986	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 14/05/1985			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 14/05/1985 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 14/05/1985			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/1985 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 14/05/1985			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/1986 al 14/02/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Sergio	26/02/1986	15229	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANLURI (CA)	11/03/1986	241	716
Dal 25/06/2008 al 05/12/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Sergio	25/06/2008	62657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GUSPINI (CA)	07/07/2008	6137.1	
Dal 25/06/2008 al	**** Omissis ****	Compravendita			



25/10/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Sergio	25/06/2008	62657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GUSPINI (CA)	07/07/2008	16137.1			
Dal 05/12/2013 al 25/10/2024	**** Omissis ****	ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CAGLIARI	05/12/2013	3571	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
CAGLIARI (CA)	27/03/2014	17			
Dal 14/02/2017 al 25/10/2024	**** Omissis ****	CESSIONE DI IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Sergio	14/02/2007	72276	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GUSPINI (CA)	21/02/2017	4023.2			

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;

Atto del 14/02/2017 Pubblico ufficiale FLORIS SERGIO Sede GUSPINI (CA) Repertorio n. 72276 - CESSIONE DI IMMOBILI IN CORRISPETTIVO DI ASSISTENZA A FAVORE DEL CEDENTE E DI TERZO Nota presentata con Modello Unico n. 4023.2/2017 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 21/02/2017.

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/12/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CAGLIARI Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 3571 - UU Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 17 registrato in data 27/03/2014 - SENTENZA DICH. DEL DIRITTO DI PROPRIETA' Voltura n. 10022.1/2021 - Pratica n. CA0084226 in atti dal 01/10/2021

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 20/01/2010
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 2768
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 70.121,25
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari (CA) il 08/09/2010
Reg. gen. 31977 - Reg. part. 8314
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.151,43
Spese: € 1.000,00
Interessi: € 7.848,57
Percentuale interessi: 7,01 %
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Sassari (SS) il 28/04/2011
Reg. gen. 12164 - Reg. part. 2105
Quota: 1/1
Importo: € 173.530,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.765,28
Spese: € 17.754,50
Percentuale interessi: 5,756 %

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari (CA) il 24/07/2010
Reg. gen. 33237 - Reg. part. 20887
Quota: 1/1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - LOC. NURACCI

Terreno della superficie di mq. 3.470 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 60, seminativo, classe 4, e vigneto classe 3, ha. 0.34.70, R.D. € 4,51, R.A. € 2,71;

Terreno della superficie di mq. 1.415 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 151, seminativo, classe 3, ha. 0.14.15, R.D. € 3,65, R.A. € 2,56;

Terreno della superficie di mq. 3.714 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 52, seminativo, classe 4, e uliveto classe 1, ha. 0.37.14, R.D. € 8,97, R.A. € 6,22;

Terreno della superficie di mq. 2.595 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 61, seminativo, classe 4, ha. 0.25.95, R.D. € 3,35, R.A. € 2,01;

Terreni pianeggianti di conformazione rettangolare e trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Nuracci,, posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Nuraci. Accesso da strada comunale.

I terreni distano circa 1,5 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica.

CONFINI

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 60 confina a ovest con il mappale 631, a est con i mappali 61 e 427, a Nord con la strada provinciale Loc. Nuracci, a sud con la strada provinciale Gibaregas;

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 61 confina a ovest con il mappale 60, a est con il mappale 62, a Nord con il mappale 427, a sud con la strada provinciale Gibaregas;

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 52 confina a ovest con il mappale 62, a est con il mappale 53, a Nord con il mappale 427, a sud con la strada provinciale Gibaregas;

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 151 confina a ovest con il mappale 150, a est con il mappale 447, a Nord con il mappale 129 e 445, a sud con la strada provinciale Gibaregas;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3714,00 mq	3714,00 mq	1	3714,00 mq	0,00 m	0



Terreno agricolo	3470,00 mq	3470,00 mq	1	3470,00 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo	2595,00 mq	2595,00 mq	1	2595,00 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo	1415,00 mq	1415,00 mq	1	1415,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				11194,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11194,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
38	52				Seminativo - Oliveto	4 - 1	37 14	4,8	2,88	
38	60				Seminativo - Vigneto	4 - 3	34 70	4,47	2,68	
38	61				Seminativo	4	25 95	3,35	2,01	
38	151				Seminativo	3	14 15	3,65	2,56	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 39 75 Reddito agrario € 3,08
Dal 14/05/1985 al 26/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 49 75 Reddito agrario € 3,86
Dal 14/05/1985 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 60 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 34 70 Reddito agrario € 2,69
Dal 14/05/1985 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 151 Qualità Seminativo Cl.3

		Superficie (ha are ca) 14 15 Reddito agrario € 2,56
Dal 26/02/1986 al 14/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 39 75 Reddito agrario € 3,08
Dal 26/02/1986 al 14/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 52 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 37 14 Reddito agrario € 2,88
Dal 25/06/2008 al 05/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 151 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 15 Reddito agrario € 2,56
Dal 25/06/2008 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 60, Porz. AA - AB Qualità Seminativo - Vigneto Cl.4 - 3 Superficie (ha are ca) 34 61 - 00 09 Reddito agrario € 2,71
Dal 05/12/2013 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 151 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 14 15 Reddito agrario € 2,56
Dal 14/02/2017 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 52, Porz. AA - AB Qualità Seminativo Cl.4 - 1 Superficie (ha are ca) 04 75 - 32 39 Reddito agrario € 6,22
Dal 14/02/2017 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 61 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 25 95 Reddito agrario € 2,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali: **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****

Con TIPO MAPPALE del 30/07/1987 Pratica n. 426109 in atti dal 17/10/2003 (n. 85857.1/1987). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:38 Particella:62 ; Foglio:38 Particella:427 (quindi il F38 M61 passa da 39 75 are ca a 25 95 are ca).

Nota Bene **** Omissis **** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/12/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CAGLIARI Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 3571 - UU Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 17 registrato in data 27/03/2014 - SENTENZA DICH. DEL DIRITTO DI PROPRIETA' Voltura n. 10022.1/2021 - Pratica n. CA0084226 in atti dal 01/10/2021.

NORMATIVA URBANISTICA

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona E1: ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3

Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona. Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva. Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.....L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq. Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq.

Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche:

1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto);
2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00.

Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia. Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro. È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di

raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli. La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a SAN GAVINO MONREALE - P.U.C. Norme di Attuazione 40 quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.....Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno in argomento non vi sono edificazioni.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al Foglio 38 Mappale 52 risulta intestato a **** Omissis **** nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) il 19/09/1987 (Atto del 14/02/2017 Pubblico ufficiale FLORIS SERGIO Sede GUSPINI (CA) Repertorio n. 72276 - CESSIONE DI IMMOBILI IN CORRISPETTIVO DI ASSISTENZA A FAVORE DEL

CEDENTE E DI TERZO Nota presentata con Modello Unico n. 4023.2/2017 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 21/02/2017).

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al Foglio 38 Mappale 60 risulta intestato a **** Omissis **** nato a SANLURI (SU) il [REDACTED]

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al Foglio 38 Mappale 61 risulta intestato a **** Omissis **** nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) il [REDACTED]. (Atto del 14/02/2017 Pubblico ufficiale FLORIS SERGIO Sede GUSPINI (CA) Repertorio n. 72276 - CESSIONE DI IMMOBILI IN CORRISPETTIVO DI ASSISTENZA A FAVORE DEL

CEDENTE E DI TERZO Nota presentata con Modello Unico n. 4023.2/2017 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 21/02/2017).

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al Foglio 38 Mappale 151 risulta intestato ad **** Omissis **** nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) [REDACTED] SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 05/12/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CAGLIARI Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 3571 - UU Sede CAGLIARI (CA)

Registrazione n. 17 registrato in data 27/03/2014 - SENTENZA DICH. DEL DIRITTO DI PROPRIETA' Voltura n. 10022.1/2021 - Pratica n. CA0084226 in atti dal 01/10/2021.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale i terreni sembrerebbero occupati da **** Omissis **** debitore nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) il [REDACTED] da **** Omissis **** debitore nato a SANLURI (SU) il [REDACTED]



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per i terreni in oggetto non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al terreno pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La Planimetria Catastale è conforme allo stato attuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1985 al 12/05/1988	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 14/05/1985			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 12/05/1988 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Sergio	12/05/1988	20837	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GUSPINI (CA)	19/12/2003	516791	142.1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 20/01/2010
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 2768
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.121,25
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari (CA) il 08/09/2010
Reg. gen. 31977 - Reg. part. 8314
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.151,43
Spese: € 1.000,00
Interessi: € 7.848,57
Percentuale interessi: 7,01 %
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Sassari (SS) il 28/04/2011
Reg. gen. 12164 - Reg. part. 2105
Quota: 1/1
Importo: € 173.530,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 86.765,28
Spese: € 17.754,50
Percentuale interessi: 5,756 %

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari (CA) il 24/07/2010
Reg. gen. 33237 - Reg. part. 20887
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - LOC. PIZZULOIA

Terreno della superficie di mq. 12.015 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 113, semin. Irrig., classe U, ha. 1.20.15, R.D. € 46,54, R.A. € 21,72;

Terreno della superficie di mq. 19.600 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 431, seminativo Irrig., classe U, ha. 1.96.00, R.D. € 75,92, R.A. € 35,43;

Terreni pianeggianti di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc.Pizzuloia, posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Tupa Cerbu. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto.

I terreni distano circa 1 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica.

CONFINI

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 113 confina a sud-ovest con il mappale 140, a sud con il mappale 33, a sud-est con i mappali 34-94 e a est con i mappali 90-83, a Nord con la strada vicinale Tupa Cerbu.

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 431 confina a ovest con il mappale 111 e 139c, a sud con il mappale 112, a est con il mappale 430 e a Nord -ovest con il mappale 83.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12015,00 mq	12015,00 mq	1	12015,00 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo	19600,00 mq	19600,00 mq	1	19600,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				31615,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31615,00 mq		

DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	113				Seminativo o irriguo	U	1 20 15	46,54	21,72	
32	431				Seminativo o irriguo	U	1 96 00	75,92	35,43	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 12/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 84 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7 58 60 Reddito agrario € 137,12
Dal 12/05/1988 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 431 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1 96 00 Reddito agrario € 35,43
Dal 12/05/1988 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 113 Qualità Seminativo irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 1 20 15 Reddito agrario € 21,72

Il titolare **** Omissis **** nato a SANLURI (SU) il 18/09/1954 corrisponde a quello reale.

NORMATIVA URBANISTICA

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona E1: ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONA E1, E2, E3

Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona. Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva. Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.....L'indice fondiario massimo per residenze rurali

destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq. Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq.

Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche:

1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto);
2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00.

Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia. Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro. È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di

raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli. La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a SAN GAVINO MONREALE - P.U.C. Norme di Attuazione 40 quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.....Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno in argomento non vi sono edificazioni.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Pitzuloia

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Catastalmente i Terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappali 113 e 431 risultano intestati a **** Omissis **** nato a SANLURI (SU) il [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Con la scrittura privata del 30.11.2003 **** Omissis **** vende i terreni a **** Omissis **** nato a San Gavino Monreale il [REDACTED] Con la dichiarazione di successione del [REDACTED] lo stato attuale i terreni sembrerebbero occupati da **** Omissis **** nata a Segariu nel [REDACTED] coniuge, **** Omissis **** nata a San Gavino Monreale il [REDACTED] figlia, **** Omissis **** nata a San Gavino Monreale il [REDACTED] figlia, **** Omissis **** nato a San Gavino Monreale il [REDACTED]

Catastalmente è di **** Omissis **** debitore nato a SANLURI (SU) il [REDACTED]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per i terreni in oggetto non risultano vincoli e oneri condominiali.

LOTTO 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) relative ai fabbricati pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La Planimetria Catastale F38 P427 S5 Categoria A/4 è difforme allo stato attuale in quanto nel lato Nord-Ovest (stato attuale Cucina) lato strada comunale Nuraci si è rilevato un ampliamento ed esternamente lato Nord - Est un locale ripostiglio caldaia. Vedi Allegato A - Tavola Grafica.

Come da PEC del COMUNE di San Gavino Monreale del 24 Ottobre 2024 (VEDI ALLEGATO E) GLI ABUSI DEVONO ESSERE DEMOLITI IN QUANTO IL COMUNE CERTIFICA:

"In riferimento alla specifica richiesta, visto e preso atto degli atti d'ufficio, da cui si evincono i parametri urbanisti di zona omogenea su cui insiste l'immobile oggetto di accesso atti;

- CHE le aree agricole in oggetto, ricadono in Zona Omogenea E Sottozona E1 AGRICOLA;
- CHE altresì la potenzialità volumetrica delle aree agricole su cui insiste l'immobile adibito a civile



abitazione e ad esso vincolate, risulta essere saturata, e attualmente non è ammissibile alcun intervento di incremento volumetrico a destinazione esclusivamente residenziale, o ad essa strettamente connessa.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Ai sensi Articolo 24 del DPR 380-2001, così come modificato dall'articolo 10 della legge n°120-2020 in luogo del certificato di agibilità, in passato rilasciato dal Comune, un tecnico abilitato potrà presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 500 € e i 600 € a cui si aggiungono il pagamento dei diritti di segreteria tra i 75€ e i 112 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1990 al 14/02/2017	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 01/01/1990			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2017 al 25/10/2024	**** Omissis ****	ATTO - CESSIONE DI IMMOBILI IN CORRISPETTIVO DI ASSISTENZA A FAVORE DEL CEDENTE E DI TERZO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Sergio	14/02/2017	72276	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Cagliari	21/02/2017			

Atto del 14/02/2017 Pubblico ufficiale FLORIS SERGIO Sede GUSPINI (CA) Repertorio n. 72276 - CESSIONE DI IMMOBILI IN CORRISPETTIVO DI ASSISTENZA A FAVORE DEL CEDENTE E DI TERZO Nota presentata con Modello Unico n. 4023.1/2017 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 21/02/2017.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bergamo (BG) il 23/03/2009
Reg. gen. 29886 - Reg. part. 5139
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 42.000,00
Spese: € 8.000,00
Interessi: € 5.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 20/01/2010
Reg. gen. 10929 - Reg. part. 2768
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.121,25

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari (CA) il 24/07/2010
Reg. gen. 33237 - Reg. part. 20887
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - LOC. NURACCI

Locale al piano terra della superficie di mq. 115, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 1, categoria C/2 , classe 1,mq 115, località Nuracci, Piano T, rendita € 178,18;

Appartamento di vani 6,5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 5, categoria A/4 , classe 2, vani 6,5, località Nuracci, Piano T, rendita € 288,70; con la precisazione che lo stesso deriva dalla fusione delle unità immobiliare precedentemente distinte con i subalterni 2 e 3, giusta denuncia di variazione n°8/C1, registrata all'Agenzia del Territorio di Cagliari - Catasto Fabbricati di San Gavino Monreale, in data 10 Febbraio 1988, protocollo n. CA0096796; il mappale 427, ente urbano di mq. 4.236 ha origine con il Tipo Mappale n. 85857 e del 30 Luglio 1987, dai mappali 52, 61 e 62.

L'appartamento è composto da ingresso, sala da pranzo, cucina, tre camere da letto, una dispensa e un bagno. E' installata uno split a parete nella sala da pranzo per il riscaldamento e raffrescamento dell'immobile. Per l'Acqua calda sanitaria è installato uno scaldino a gas nel lato posteriore dell'immobile alimentato da una bombola e per la cucina a gas è collocata una bombola nel cortile.

Nel lotto interno c'è una vasta presenza di parcheggi. L'immobile dista a circa 1 km dal centro abitato con i vari servizi supermercati, benzinai, trasporti, ristoranti etc.

CONFINI

L'immobile distinto al Catasto Fabbricato del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 sub 1 e 5 confina a ovest-sud con il mappale 60, a sud-est con i mappali 61-62-52, a Ovest con il mappale 53, a Nord-est con il mappale 593 e a Nord con la strada provinciale Loc. Nuracci.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,90 mq	178,55 mq	1	178,55 mq	3,00 m	T
Cortile	14,77 mq	17,00 mq	0,95	16,15 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	113,85 mq	129,70 mq	0,20	25,94 mq	2,20 m	T
Magazzino	162,00 mq	193,70 mq	0,20	38,74 mq	2,00 m	T
Veranda	5,35 mq	5,35 mq	0,20	1,07 mq	3,00 m	T
Locale di deposito	7,24 mq	9,20 mq	0,20	1,84 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				262,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,29 mq		

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova nel complesso non in buono stato conservativo, in particolare al piano terra zona pranzo soggiorno e camere alcune parti sono da ristrutturare. Esternamente il prospetto B lato Nord - Est è allo stato grezzo. gli altri prospetti sono da rintonacare e tinteggiare. Il piano sottotetto è allo stato grezzo. Vedi foto Allegato B.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

38	427	1		C2	1	115	122	178,18	T	
38	427	5		A4	2	6,5	164	288,7	T	

Corrispondenza catastale

La Planimetria Catastale F38 P427 S5 Categoria A/4 è difforme allo stato attuale in quanto nel lato nord-ovest lato strada comunale Nuracci si è rilevato un ampliamento e nel lato nord-est un locale ripostiglio - caldaia (abuso edilizio).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1988 al 14/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 427, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 288,70 Piano T
Dal 01/01/1990 al 14/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2
Dal 14/02/2017 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 427, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 164 Rendita € 288,70 Piano T
Dal 14/02/2017 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 115 Superficie catastale 122 Rendita € 178,18 Piano T

NORMATIVA URBANISTICA

Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona E1: ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3

Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona. Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva. Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in

osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.....L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq. Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq.

Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche:

1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto);

2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00.

Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia. Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro. È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di

raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli. La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a SAN GAVINO MONREALE - P.U.C. Norme di Attuazione 40 quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.....Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Per l'immobile situato del foglio 38 e mappale 427 è stata rilasciata la concessione edilizia n° 0117/77/E del 19 Settembre 1977 e concessione edilizia in sanatoria n°102 e n°103 del 26 Novembre 1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale ad un unico livello della superficie di mq. 115, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 1, categoria C/2 , classe 1, mq 115, località Nuraci, Piano T, rendita € 178,18.

Il fabbricato in oggetto si trova sempre in zona agricola E.

Si tratta di una costruzione realizzata con murature in blocchetti di calcestruzzo e copertura in onduline in eternit, destinata ad uso ricovero per attrezzi agricoli.

I locali ad unico livello distinti al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 5 sono realizzati con murature in blocchetti di calcestruzzo e copertura in onduline in eternit, destinata a ricovero animali.

L'immobile ad unico livello distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 5 Categoria C/4 classe 2. Completamente da ristrutturare, sia str.verticali, copertura, pareti interne ed esterne, fondazioni e pavimentazione

La costruzione si articola su un livello unico al piano terra costituita da un ingresso, una zona pranzo—soggiorno con angolo cottura, dispensa, un bagno e tre camere da letto. La costruzione è stata edificata senza fondazioni con murature in blocchetti di calcestruzzo, la struttura portante è costituita: Il solaio è del tipo misto in c.c.a. e laterizio dello spessore di cm 20. Le tramezzature sono in mattoni laterizio 8x15x30 con intonaci del tipo civile e tinteggiature del tipo antimuffa. I pavimenti sono in piastrelle di gres monocottura della dimensione varie di cm 20x20, 30x30 e misto; il rivestimento delle pareti del servizio igienico e delle zone di cottura sono ugualmente in piastrelle di gres monocottura ma delle dimensioni di cm 20x20; gli infissi esterni sono in legno / alluminio; le porte interne sono in legno. Lo smaltimento delle acque piovane avviene con pluviali in pvc; l'approvvigionamento idrico avviene per allaccio alla rete idrica comunale e distribuita negli alloggi tramite idonea rete idrica interna di idonea sezione. La copertura è a falde inclinate in eternit.

L'impianto elettrico andrebbe rivisto con le norme attuali.

L'impianto di climatizzazione / raffrescamento per l'estate esiste solo uno split nella zona pranzo al centro dell'immobile.

Per l'acqua calda sanitaria è installata una caldaia alimentata con bombola a gas e in cucina la zona cottura è alimentata con una bombola esterna indipendente.

Posto auto all'interno del lotto.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Atto del 14/02/2017 Pubblico ufficiale FLORIS SERGIO Sede GUSPINI (CA) Repertorio n. 72276 - CESSIONE DI IMMOBILI IN CORRISPETTIVO DI ASSISTENZA A FAVORE DEL CEDENTE E DI TERZO Nota presentata con Modello Unico n. 4023.1/2017 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 21/02/2017.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** debitore nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) i

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per gli immobili in oggetto non è stato rilevato nessun vincolo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Funtana Coloru
Terreno della superficie di mq. 2.645 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappale 89, seminativo, classe 2, ha. 0.26.45, R.D. € 10,93, R.A. € 6,15; Terreno della superficie di mq. 16.000 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappale 90, seminativo, classe 2, ha. 1.60.00, R.D. € 66,11, R.A. 37,18. Terreni pianeggianti di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Funtana Coloru,, posto a sud-ovest dell'abitato, pressi la strada vicinale Craccaxia - Perdafrau. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto. I terreni distano circa 1 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 90, Qualità Seminativo
Valore di stima del bene: € 22.374,00
Il terreno in oggetto si presta ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con buona approssimazione i corrispettivi unitari tipici della zona, relativi ai terreni agricoli, da indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra Vmin €/ha 9.000 (terreni incolti) e

Vmax €/ha 46.000 (terreni ad agrumeto). Inoltre è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame è possibile definire un range di valori minimo-massimo sulla base della pubblicazione "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Comune di San Gavino Monreale - anno 2023 Edizioni EXEO (ALLEGATO D): per il terreno in esame, SEMINATIVO, Vmin €/ha 9.000 e Vmax €/ha 15.000 in relazione alle indagini di mercato effettuate e al Listino EXEO, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento alla distanza di circa 1 km dal centro urbano del Comune di San Gavino Monreale attraverso una strada di penetrazione di facile percorribilità, si ritiene attribuire, il valore medio di €/ha 12.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno San Gavino Monreale (SU) - Loc. Funtana Coloru	18645,00 mq	1,20 €/mq	€ 22.374,00	100,00	€ 22.374,00
				Valore di stima:	€ 22.374,00

Valore di stima: € 22.374,00

Valore finale di stima: € 22.374,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci**
 Terreno della superficie di mq. 3.470 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 60, seminativo, classe 4, e vigneto classe 3, ha. 0.34.70, R.D. € 4,51, R.A. € 2,71; Terreno della superficie di mq. 1.415 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 151, seminativo, classe 3, ha. 0.14.15, R.D. € 3,65, R.A. € 2,56; Terreno della superficie di mq. 3.714 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 52, seminativo, classe 4, e uliveto classe 1, ha. 0.37.14, R.D. € 8,97, R.A. € 6,22; Terreno della superficie di mq. 2.595 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 61, seminativo, classe 4, ha. 0.25.95, R.D. € 3,35, R.A. € 2,01; Terreni pianeggianti di conformazione rettangolare e trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Nuracci,, posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Nuraci. Accesso da strada comunale. I terreni distano circa 1,5 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 52, Qualità Seminativo - Uliveto - Fg. 38, Part. 60, Qualità Seminativo - Vigneto - Fg. 38, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 151, Qualità Seminativo
 Valore di stima del bene: € 22.388,00
 Per i terreni in oggetto si presta ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con buona approssimazione i corrispettivi unitari tipici della zona, relativi ai terreni agricoli, da indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra Vmin €/ha 9.000 (terreni incolti) e Vmax €/ha 46.000 (terreni ad agrumeto). Inoltre è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame è possibile definire un range di valori minimo-massimo sulla base della pubblicazione "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Comune di San Gavino Monreale - anno 2023 Edizioni EXEO

(ALLEGATO D): per i terreni in esame, SEMINATIVO, VIGNETO, ULIVETO, Vmin €/ha 9.000 e Vmax €/ha 23.000 in relazione alle indagini di mercato effettuate e al Listino EXEO, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento alla distanza di circa 1 km dal centro urbano del Comune di San Gavino Monreale attraverso una strada di penetrazione di facile percorribilità, si ritiene attribuire, il valore medio di €/ha 20.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci	11194,00 mq	2,00 €/mq	€ 22.388,00	100,00	€ 22.388,00
Valore di stima:					€ 22.388,00

Valore di stima: € 22.388,00

Valore finale di stima: € 22.388,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Pitzuloia**
Terreno della superficie di mq. 12.015 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 113, semin. Irrig., classe U, ha. 1.20.15, R.D. € 46,54, R.A. € 21,72;
Terreno della superficie di mq. 19.600 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 431, seminativo Irrig., classe U, ha. 1.96.00, R.D. € 75,92, R.A. € 35,43;
Terreni pianeggianti di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc.Pitzuloia, posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Tupa Cerbu. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto. I terreni distano circa 1 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 113, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 32, Part. 431, Qualità Seminativo irriguo

Valore di stima del bene: € 64.810,75

I terreni in oggetto si presta ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con buona approssimazione i corrispettivi unitari tipici della zona, relativi ai terreni agricoli, da indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra Vmin €/ha 9.000 (terreni incolti) e Vmax €/ha 46.000 (terreni ad agrumeto). Inoltre è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame è possibile definire un range di valori minimo-massimo sulla base della pubblicazione "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Comune di San Gavino Monreale - anno 2023 Edizioni EXEO (ALLEGATO D): per il terreno in esame, SEMINATIVO IRRIGUO, Vmin €/ha 15.000 e Vmax €/ha 26.000 in relazione alle indagini di mercato effettuate e al Listino EXEO, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento alla distanza di circa 1 km dal centro urbano del Comune di San Gavino Monreale attraverso una strada di penetrazione di facile percorribilità, si ritiene attribuire, il valore di €/ha 20.500.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno San Gavino Monreale (SU) - Loc. Pitzuloia	31615,00 mq	2,05 €/mq	€ 64.810,75	100,00	€ 64.810,75
				Valore di stima:	€ 64.810,75

Valore di stima: € 64.810,75

Valore finale di stima: € 64.810,75

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci

Locale al piano terra della superficie di mq. 115, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, mq 115, località Nuracci, Piano T, rendita € 178,18; Appartamento di vani 6,5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 5, categoria A/4, classe 2, vani 6,5, località Nuracci, Piano T, rendita € 288,70; con la precisazione che lo stesso deriva dalla fusione delle unità immobiliare precedentemente distinte con i subalterni 2 e 3, giusta denuncia di variazione n°8/C1, registrata all'Agenzia del Territorio di Cagliari - Catasto Fabbricati di San Gavino Monreale, in data 10 Febbraio 1988, protocollo n. CA0096796; il mappale 427, ente urbano di mq. 4.236 ha origine con il Tipo Mappale n. 85857 e del 30 Luglio 1987, dai mappali 52, 61 e 62. L'appartamento è composto da ingresso, sala da pranzo, cucina, tre camere da letto, una dispensa e un bagno. E' installata uno split a parete nella sala da pranzo per il riscaldamento e raffrescamento dell'immobile. Per l'Acqua calda sanitaria è installato uno scaldino a gas nel lato posteriore dell'immobile alimentato da una bombola e per la cucina a gas è collocata una bombola nel cortile. Nel lotto interno c'è una vasta presenza di parcheggi. L'immobile dista a circa 1 km dal centro abitato con i vari servizi supermercati, benzinai, trasporti, ristoranti etc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 427, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 38, Part. 427, Sub. 5, Categoria A4

Valore di stima del bene: € 81.309,90

Le unità immobiliari in oggetto si prestano ad una valutazione con connotazione di tipo sintetico (valore commerciale), dal momento in cui è possibile accertare con buona approssimazione i corrispettivi unitari tipici delle zone, relativi ai fabbricati residenziali. Tali corrispettivi sono stati ricavati direttamente dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ministero dell'Economia e delle Finanze, oltre che dalla consultazione di tecnici specifici del settore immobiliare, considerando le valutazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della stima. La valutazione dell'immobile tiene conto dei seguenti elementi: -superficie complessiva dell'immobile (residenziale e non) -stato d'uso -rifiniture oltre che di elementi di giudizio quali: - l'ubicazione - l'unicità, da intendersi come non ripetibilità nell'ambito territoriale nel quale è inserito. L'insieme di tali fattori concorre alla determinazione del più probabile valore economico del bene di stima. Si considera quale parametro tecnico economico unitario di riferimento il prezzo di mq uno di superficie convenzionale commerciale; detto prezzo - per il locale al piano terra della superficie di mq 115, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 sub 1, categoria C/2, classe 1, in località Nuracci, oscilla tra € 310/mq e € 415/mq. La scelta del valore dipende dalle condizioni dell'immobile dal punto di vista della

posizione, dell'età, dello stato di manutenzione e conservazione e delle caratteristiche intrinseche costruttive e di rifinitura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato civile San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci	262,29 mq	310,00 €/mq	€ 81.309,90	100,00	€ 81.309,90
				Valore di stima:	€ 81.309,90

Valore di stima: € 81.309,90

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rimozione, Smaltimento coperture in eternit (IMMOBILE)	€	5.000
Impianto elettrico (IMMOBILE)	€	1.000
impianto idrico (IMMOBILE)	€	1.000
Impianto di climatizzazione (IMMOBILE)	€	1.000
Ristrutturazione esterna (Facciate, ponteggio, nuova copertura) (IMMOBILE)	€	25.000
Ristrutturazione interna (consolidamento murature e tinteggiatura) (IMMOBILE)	€	10.000
Certificato di agibilità + diritti di segreteria (IMMOBILE)	€	712
Rimozione, Smaltimento coperture in eternit (RICOVERO ANIMALI E LOCALE DEPOSITO)	€	4.000
Nuove coperture (RICOVERO ANIMALI E LOCALE DEPOSITO)	€	5.000
Ristrutturazione esterna (Facciate)	€	2.500



(RICOVERO ANIMALI E LOCALE DEPOSITO)		
Demolizione abusi edilizi (Cucina e Locale ripostiglio caldaia)	€	1.000



Valore finale di stima: € 25.097,90



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.

Cagliari, li 26/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Foddis Gabriele



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Funtana Coloru
Terreno della superficie di mq. 2.645 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappale 89, seminativo, classe 2, ha. 0.26.45, R.D. € 10,93, R.A. € 6,15; Terreno della superficie di mq. 16.000 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappale 90, seminativo, classe 2, ha. 1.60.00, R.D. € 66,11, R.A. 37,18. Terreni pianeggianti di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Funtana Coloru,, posto a sud-ovest dell'abitato, pressi la strada vicinale Craccaxia - Perdafrau. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto. I terreni distano circa 1 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 90, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona E1: ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3 Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona. Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva. Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.....L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq. Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq. Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche: 1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto); 2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00. Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50. Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia. Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro. È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli. La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a SAN GAVINO MONREALE - P.U.C. Norme di Attuazione 40 quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova

edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.....Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

Prezzo base d'asta: € 22.374,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci
Terreno della superficie di mq. 3.470 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 60, seminativo, classe 4, e vigneto classe 3, ha. 0.34.70, R.D. € 4,51, R.A. € 2,71; Terreno della superficie di mq. 1.415 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 151, seminativo, classe 3, ha. 0.14.15, R.D. € 3,65, R.A. € 2,56; Terreno della superficie di mq. 3.714 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 52, seminativo, classe 4, e uliveto classe 1, ha. 0.37.14, R.D. € 8,97, R.A. € 6,22; Terreno della superficie di mq. 2.595 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 61, seminativo, classe 4, ha. 0.25.95, R.D. € 3,35, R.A. € 2,01; Terreni pianeggianti di conformazione rettangolare e trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Nuracci,, posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Nuraci. Accesso da strada comunale. I terreni distano circa 1,5 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 52, Qualità Seminativo - Uliveto - Fg. 38, Part. 60, Qualità Seminativo - Vigneto - Fg. 38, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 151, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona E1: ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3 Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona. Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva. Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento;, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.....L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq. Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq. Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche: 1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto); 2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00. Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50. Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia. Per le

39 / 45
39 di 45

residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro. È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli. La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a SAN GAVINO MONREALE - P.U.C. Norme di Attuazione 40 quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.....Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

Prezzo base d'asta: € 22.388,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Pitzuloia

Terreno della superficie di mq. 12.015 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 113, semin. Irrig., classe U, ha. 1.20.15, R.D. € 46,54, R.A. € 21,72; Terreno della superficie di mq. 19.600 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 431, seminativo Irrig., classe U, ha. 1.96.00, R.D. € 75,92, R.A. € 35,43; Terreni pianeggianti di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc.Pitzuloia, posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Tupa Cerbu. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto. I terreni distano circa 1 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 113, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 32, Part. 431, Qualità Seminativo irriguo

Destinazione urbanistica: Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona E1: ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3 Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona. Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva. Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.....L'indice fondiario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq. Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq. Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche: 1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto); 2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00. Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50. Per gli insediamenti od impianti con

40 / 45
40 di 45

volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia. Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro. È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli. La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a SAN GAVINO MONREALE - P.U.C. Norme di Attuazione 40 quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.....Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

Prezzo base d'asta: € 64.810,75

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci
Locale al piano terra della superficie di mq. 115, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 1, categoria C/2 , classe 1, mq 115, località Nuracci, Piano T, rendita € 178,18; Appartamento di vani 6,5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 5, categoria A/4 , classe 2, vani 6,5, località Nuracci, Piano T, rendita € 288,70; con la precisazione che lo stesso deriva dalla fusione delle unità immobiliare precedentemente distinte con i subalterni 2 e 3, giusta denuncia di variazione n°8/C1, registrata all'Agenzia del Territorio di Cagliari - Catasto Fabbricati di San Gavino Monreale, in data 10 Febbraio 1988, protocollo n. CA0096796; il mappale 427, ente urbano di mq. 4.236 ha origine con il Tipo Mappale n. 85857 e del 30 Luglio 1987, dai mappali 52, 61 e 62. L'appartamento è composto da ingresso, sala da pranzo, cucina, tre camere da letto, una dispensa e un bagno. E' installata uno split a parete nella sala da pranzo per il riscaldamento e raffrescamento dell'immobile. Per l'Acqua calda sanitaria è installato uno scaldino a gas nel lato posteriore dell'immobile alimentato da una bombola e per la cucina a gas è collocata una bombola nel cortile. Nel lotto interno c'è una vasta presenza di parcheggi. L'immobile dista a circa 1 km dal centro abitato con i vari servizi supermercati, benzinai, trasporti, ristoranti etc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 427, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 38, Part. 427, Sub. 5, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:
Zona E1: ZONA E - AGRICOLA - SOTTOZONE E1, E2, E3 Le nuove costruzioni rurali, necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, comprese le residenze, sono consentite con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti può essere modificata per usi compatibili con le destinazioni di zona. Tutti i nuovi edifici debbono avere al massimo 1 piano fuori terra ed altezza massima di 4.50 m da misurarsi su tutti i prospetti; tale altezza può essere superata per fabbricati connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva. Per tutti gli edifici e manufatti esistenti nelle zone agricole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento; questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti. Sono inoltre consentiti, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.....L'indice

41 / 45
41 di 45



fondario massimo per residenze rurali destinate alla conduzione del fondo è stabilito in 0,03 mc/mq. Per quanto riguarda la determinazione della densità edilizia non devono essere computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni, ecc., fino all'indice di 0,20 mc/mq. Si definiscono edifici non residenziali a stretto supporto dell'utilizzo del fondo tutti gli edifici aventi le seguenti caratteristiche: 1. tutti gli edifici fino a 10 mq di superficie (possono essere realizzati comunque con qualsiasi estensione di lotto); 2. gli edifici a pianta quadrata/rettangolare, con tetto a capanna/falda unica/botte con pendenza massima del 30%, con aperture, se necessarie, aventi altezza minima del davanzale da terra uguale o maggiore di m. 2 e dimensione minima di ingresso pari a m. 2,50x3,00. Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, sporti, loggiati, portici, verande e similari e comunque sporgenze della copertura superiori a cm. 50. Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o numero di addetti superiore a 20 unità o con numero di capi bovini superiore a 20 unità, o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia. Per le residenze la Superficie minima di intervento (Si), è stabilita in 1 ettaro. È consentito, ai sensi del comma 5 dell'art. 3 della citata Direttiva, utilizzare più corpi aziendali al fine di raggiungere la superficie minima d'intervento ad una distanza di almeno 500 m dalle zone edificate o previste edificabili, salvo l'edificazione in lotti minimi singoli. La concessione o l'autorizzazione edilizia per nuove costruzioni residenziali o per interventi di restauro e ristrutturazione su quelle esistenti, è subordinata alla dichiarazione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Gavino Monreale, di una superficie pari a SAN GAVINO MONREALE - P.U.C. Norme di Attuazione 40 quella impegnata, attraverso l'applicazione dell'indice fondiario, per ricavare la volumetria della quale si chiede la nuova edificazione, o sulla quale, se esistente, si intende intervenire.....Per tutti gli edifici e manufatti esistenti destinati all'attività agricola e/o zootecnica sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione, di adeguamento funzionale nonché di ampliamento. Nei casi di ampliamento, questi devono essere dimensionati in osservanza degli indici fondiari previsti per i nuovi insediamenti.

Prezzo base d'asta: € 25.097,90



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 525/2010 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.374,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	San Gavino Monreale (SU) - Loc. Funtana Coloru		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 89, Qualità Seminativo - Fg. 52, Part. 90, Qualità Seminativo	Superficie	18645,00 mq
Descrizione:	Terreno della superficie di mq. 2.645 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappale 89, seminativo, classe 2, ha. 0.26.45, R.D. € 10,93, R.A. € 6,15; Terreno della superficie di mq. 16.000 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 52 mappale 90, seminativo, classe 2, ha. 1.60.00, R.D. € 66,11, R.A. 37,18. Terreni pianeggianti di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Funtana Coloru,, posto a sud-ovest dell'abitato, pressi la strada vicinale Craccaxia - Perdafrau. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto. I terreni distano circa 1 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Allo stato attuale i terreni sembrerebbero occupati da **** Omissis **** debitore nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) il [REDACTED]		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.388,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 52, Qualità Seminativo - Uliveto - Fg. 38, Part. 60, Qualità Seminativo - Vigneto - Fg. 38, Part. 61, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 151, Qualità Seminativo	Superficie	11194,00 mq
Descrizione:	Terreno della superficie di mq. 3.470 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 60, seminativo, classe 4,e vigneto classe 3, ha. 0.34.70, R.D. € 4,51, R.A. € 2,71; Terreno della superficie di mq. 1.415 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 151, seminativo, classe 3, ha. 0.14.15, R.D. € 3,65, R.A. € 2,56; Terreno della superficie di mq. 3.714 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 52, seminativo, classe 4, e uliveto classe 1, ha. 0.37.14, R.D. € 8,97, R.A. € 6,22; Terreno della superficie di mq. 2.595 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 61, seminativo, classe 4, ha. 0.25.95, R.D. € 3,35, R.A. € 2,01; Terreni pianeggianti di conformazione rettangolare e trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc. Nuracci,,		

	posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Nuraci. Accesso da strada comunale. I terreni distano circa 1,5 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Allo stato attuale i terreni sembrerebbero occupati da **** Omissis **** debitore nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) il [REDACTED]

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.810,75

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Gavino Monreale (SU) - Loc. Pitzuloia		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 113, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 32, Part. 431, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	31615,00 mq
Descrizione:	Terreno della superficie di mq. 12.015 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 113, semin. Irrig., classe U, ha. 1.20.15, R.D. € 46,54, R.A. € 21,72; Terreno della superficie di mq. 19.600 circa, distinto al Catasto Terreni del Comune di San Gavino Monreale al foglio 32 mappale 431, seminativo Irrig., classe U, ha. 1.96.00, R.D. € 75,92, R.A. € 35,43; Terreni pianeggianti di conformazione trapezoidale, ubicato nella zona urbanistica E1 con destinazione agricola, in loc.Pitzuloia, posto a nord-est dell'abitato, pressi la strada vicinale Tupa Cerbu. Accesso da strada comunale. Di natura catastale seminativo, ma in atto incolto. I terreni distano circa 1 km dal centro abitato e hanno l'impianto idrico tramite allaccio con bocchetta idrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.097,90

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Gavino Monreale (SU) - Loc. Nuracci		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 427, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 38, Part. 427, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	262,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova nel complesso non in buono stato conservativo, in particolare al piano terra zona pranzo soggiorno e camere alcune parti sono da ristrutturare. Esternamente il prospetto B lato Nord - Est è allo stato grezzo. gli altri prospetti sono da rintonacare e tinteggiare. Il piano sottotetto è allo stato grezzo. Vedi foto Allegato B.		

Descrizione:	<p>Locale al piano terra della superficie di mq. 115, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 1, categoria C/2 , classe 1, mq 115, località Nuracci, Piano T, rendita € 178,18; Appartamento di vani 6,5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 38 mappale 427 subalterno 5, categoria A/4 , classe 2, vani 6,5, località Nuracci, Piano T, rendita € 288,70; con la precisazione che lo stesso deriva dalla fusione delle unità immobiliare precedentemente distinte con i subalterni 2 e 3, giusta denuncia di variazione n°8/C1, registrata all'Agenzia del Territorio di Cagliari - Catasto Fabbricati di San Gavino Monreale, in data 10 Febbraio 1988, protocollo n. CA0096796; il mappale 427, ente urbano di mq. 4.236 ha origine con il Tipo Mappale n. 85857 e del 30 Luglio 1987, dai mappali 52, 61 e 62. L'appartamento è composto da ingresso, sala da pranzo, cucina, tre camere da letto, una dispensa e un bagno. E' installata uno split a parete nella sala da pranzo per il riscaldamento e raffrescamento dell'immobile. Per l'Acqua calda sanitaria è installato uno scaldino a gas nel lato posteriore dell'immobile alimentato da una bombola e per la cucina a gas è collocata una bombola nel cortile. Nel lotto interno c'è una vasta presenza di parcheggi. L'immobile dista a circa 1 km dal centro abitato con i vari servizi supermercati, benzinai, trasporti, ristoranti etc.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	<p>L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** debitore nata a SAN GAVINO MONREALE (SU) il _____ _____ _____</p>

