TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Massa Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 801/1997 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Precisazioni 3
Provenienze Ventennali 3
Formalità pregiudizievoli 4
Descrizione 6
Confini 6
Consistenza 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Dati Catastali 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Composizione lotto 17
Titolarità 17
Stato di occupazione 18
Vincoli od oneri condominiali 19
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Stima / Formazione lotti 20
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto Unico 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 801/1997 del R.G.E. 26
Lotto Unico 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

INCARICO

All'udienza del 30/01/2024, il sottoscritto Ing. Massa Elisabetta, con studio in Via Messina 38 - 09126 - Cagliari (CA), email elisabettamassa@gmail.com, PEC elisabetta.massa2@ingpec.eu, Tel. 339 7755788, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Guspini (SU) - Zeppara-Partiossu (Coord. Geografiche: 39°37'26.87"N; 8°40'6.52"E)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Agli atti è presente la relazione notarile redatta dal Notaio Gianmassimo Sechi.

Gli immobili sono pervenuti al debitore tramite: Atto del 24/03/1994 Pubblico ufficiale DR. G. CHERCHI Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 21963 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 2270 registrato in data 30/03/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7086.1/1994 - Pratica n. 59034 in atti dal 21/02/2002.

PRECISAZIONI

Gli edifici presenti nei terreni sopra elencati non risultano accatastati ad eccezione di una porzione della Nuova casa Colonica accatastata in base all'articolo 19, comma 10, del decreto legge 78/2010.

Comune di GUSPINI (Codice:E270), Provincia di CAGLIARI, Catasto Fabbricati Sez. Urb.: C Foglio: 3 Particella: 261 Sub.: 1

INTESTATO: **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **17/05/1977** al **24/03/1994**	**** Omissis ****	Atto del 17/05/1977 Pubblico ufficiale DR. MARIO LUPI Sede TEULADA (CA) Repertorio n. 1998 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 17302 registrato in			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

		data 03/06/1977 - QUIETANZA Voltura n. 9241.1/1977 - Pratica n. 396925 in atti dal 18/10/2001			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/03/1994**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Atto del 24/03/1994 Pubblico ufficiale DR. G. CHERCHI Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 21963 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 2270 registrato in data 30/03/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7086.1/1994 - Pratica n. 59034 in atti dal 21/02/2002			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Elenco sintetico delle formalità per i mappali 133 e 134 al F303.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

1. ISCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 523 Registro Generale 6160

Pubblico ufficiale GIANNI CHERCHI Repertorio 22008 del 06/04/1994

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1121 del 1994

Immobili attuali

2. ISCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 448 Registro Generale 3173

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 9 del 08/01/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 366 del 1997

Immobili attuali

3. TRASCRIZIONE del 21/12/2017 - Registro Particolare 26946 Registro Generale 36630

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1929/1997 del 09/12/1997

ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1410 del 1998

Immobili attuali

Elenco sintetico delle formalità per il mappale 56 al F303.

1. ISCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 523 Registro Generale 6160

Pubblico ufficiale GIANNI CHERCHI Repertorio 22008 del 06/04/1994

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1121 del 1994

Immobili attuali

2. ISCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 448 Registro Generale 3173

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 9 del 08/01/1997

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 366 del 1997

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

DESCRIZIONE

CONFINI

Il fondo confina con:

- part. 111 e 272 F 303 per due lati;

- strada provinciale per un lato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vecchia casa colonica	175,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	4,50 m	
Deposito mangimi	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,00 m	
Vecchia stalla	223,70 mq	223,70 mq	1	223,70 mq	2,50 m	
Nuova casa colonica	741,72 mq	741,72 mq	1	741,72 mq	3,26 m	t-1-st
Sala mungitura	110,70 mq	110,70 mq	1	110,70 mq	3,80 m	
Stalla	623,45 mq	623,45 mq	1	623,45 mq	4,00 m	
Ampliamento stalla	358,70 mq	358,70 mq	1	358,70 mq	4,00 m	
Fienile	180,65 mq	180,65 mq	1	180,65 mq	3,80 m	
Cabina elettrica	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	6,00 m	
Terreno agricolo	44500,00 mq	44500,00 mq	1	44500,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**46982,92 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**46982,92 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili presenti sul fondo rustico si presentano in stato di conservazione mediocre.

In particolare la vecchia casa colonica, la vecchia stalla e il deposito mangimi sono edifici diroccati all'interno dei quali non è stato possibile accedervi a causa delle precarie condizioni di sicurezza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

La nuova casa colonica presenta lesioni sulle pareti esterne dell'edificio che permettono il passaggio dell'acqua piovana in alcuni punti, le scale di accesso esterne al piano primo, soprattutto quella che permette l'accesso all'immobile C, sono in stato di manutenzione pessimo per la stabilità statica. Gli interni della parte mansarda, di una porzione del piano terra e di una porzione del piano primo sono allo stato grezzo.

Gli altri immobili agricoli hanno subito danni dovuti alle condizioni metereologiche negli anni e non hanno goduto della giusta manutenzione: parti della copertura della stalla e dell'edificio attiguo sono assenti.

PARTI COMUNI

Gli immobili sono venduti in un unico lotto. Le parti comuni non sono significative.

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
303	134		AA		Seminativo	4	3 11 22	56,26	17,68	
303	134		AB		Orto irriguo	2	1 00 00	149,77	90,38	
303	133				Seminativo	4	1 13 78	20,57	6,46	
303	56				Seminativo	4	00 20 00	3,62	1,14	

Corrispondenza catastale

I dati catastali non corrispondono a quelli presenti nell'atto originario di pignoramento.

I dati sono stati variati in seguito a: FRAZIONAMENTO del 25/08/1993 Pratica n. 452082 in atti dal 29/11/2001 (n. 4530.1/1993).

Si rileva inoltre che alcuni immobili, vecchia stalla e vecchia casa colonica, decritti anche nella precedente relazione di stima, ricadono all'interno del terreno distinto al catasto al F. 303, part. 56. Questo immobile, deriva da FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1994 (n. 27169.8/1974), e risulta ancora di proprietà di **** Omissis ****, padre dell'esecutato.

La superficie totale della proprietà, che comprende anche la part.56, è quindi pari a 5,45 ha. Tale superficie coincide con il valore indicato dal notaio Gianni Cherchi nell'atto di vendita all'esecutato del 24.03.1994.

Grazie alla verifica fatta presso l'agenzia delle entrate riguardo ai contratti in locazione in essere, la scrivente ha rilevato che uno degli immobili ricadenti nella particella 133 risulta accatastato in base all'articolo 19, comma 10, del decreto legge 78/2010.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

Comune di GUSPINI (Codice:E270), Provincia di CAGLIARI, Catasto Fabbricati Sez. Urb.: C Foglio: 3 Particella: 261 Sub.: 1

INTESTATO: **** Omissis ****

Notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n.CA0341965 del 2012) Partita Mod.58 rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010.

Dai dati disponibili nella visura catastale la scrivente ritiene che si tratti della Nuova casa Colonica, benchè sia stato accatastato un solo piano, della superficie di 300 mq, con destinazione catastale C/2.

Non è presente la planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **17/05/1977** al **24/03/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 303, Part. 93 Superficie (ha are ca) 5 45 00
Dal **24/03/1994** al **13/10/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 303, Part. 133, 134, 56

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per i terreni distinti al F. 303 part. 133 e 134. Per quanto riguarda la particella 56, stesso foglio, il proprietario catastale è il sig. **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili siti nel comune di Guspini e identificati:

- Al foglio 303 Mapp. 133 (92% della superficie), 134 (98% della superficie), 56 (72% della superficie);

Ricadono nella zona urbanistica E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza del vigente Piano Urbanistico Comunale.

- Al foglio 303 Mapp. 133 (8% della superficie), 134 (2% della superficie), 56 (28% della superficie);

Ricadono nella zona urbanistica E4 - Zona Agricola con presenza di preesistenze insediative da bonifica agraria del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Norme Tecniche di Attuazione

E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza - E270 Foglio 303 n. 133 (92% della superficie), 134 (98% della superficie), 56 (72% della superficie)

ZONA E - SOTTOZONA E2

Aree di primaria importanza già adibite a coltura estensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggiere.

- Già zona ER del vigente strumento urbanistico

- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità; è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica.

Sono ammessi:

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

b) i fabbricati per agriturismo;

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

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

e) punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto, purché siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano;

f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a.1) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);

- a.2) 0,03 mc/mq per le residenze;

- a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;

- b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha;

- c) 0,01 m3/m2 per i fabbricati di cui alla lettera c);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

- d) 0,10 m3/m2 per i fabbricati di cui alla lettera d);

- e) 0,01 m3/m2 ;

Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,50 m3/m2 al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienicosanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;

- 0,10 m3/m2 al punto c);

- 0,10 m3/m2 al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 1,00 m3/m2 per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili;

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 m3, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti sericoli, vivaistici e agricoltura specializzata;

- Ha 3,00 per strutture agrituristiche;

- Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;

- Ha 1,00 in tutti gli altri casi;

- E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la determinazione della superficie minima indicata, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale.

Rapporti di copertura:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;

- 1/30 per punti di ristoro;

- 1/20 in tutti gli altri casi;

Altezze:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

- L'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura), è fissata in mt 2,80 per deposito attrezzi e rifugio temporaneo, mt 3,80 per ricovero mezzi agricoli, mt 3,60 per le residenze, mt 5,50 per i punti di ristoro e mt 6,00 per le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo;

Distanze:

- la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza;

- i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare altresì 1000 m, se trattasi di allevamento per suini, 500 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini d equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G;

Tipologie costruttive:

- le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto.

Per le zone agricole comprese nella perimetrazione complessiva del PTP n° 10, ma esterne all'ambito vincolante, situate nelle aree pedemontane o nelle immediate pendici, valgono le norme della zona E2 se non in contrasto con le norme di tutela previste per tale ambito (1 - 2a), allegate alla presente.

E4 - Zona Agricola con presenza di preesistenze insediative da bonifica agraria - E270 Foglio 303 n. 133 (8% della superficie), 134 (2% della superficie), 56 (28% della superficie)

ZONA E - SOTTOZONE E4

Aree di primaria importanza agricola caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative aziendali sparse

- Aree già soggette a trasformazione e bonifica agraria (ETFAS).

- Già zona ET nel vigente strumento urbanistico.

- Già adibite a coltura estensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggere.

- Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità; è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica.

Sono ammessi:

a) i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) i fabbricati per agriturismo;

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

d) le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

e) i punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto;

f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento. Eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

a.1) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a);

a.2) 0,03 mc/mq per le residenze;

a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;

b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha;

c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);

d) 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d);

e) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e).

Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a:

- 0,50 mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienicosanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva;

- 0,10 mc/mq al punto c);

- 0,10 mc/mq al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Superfici minime di intervento:

- Ha 0,50 per impianti serricoli, vivaistici e agricoltura specializzata;
- Ha 3,00 per strutture agrituristiche;
- Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola;
- Ha 1,00 in tutti gli altri casi.

E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la deteminazione della superficie minima indicata, purchè tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale.

Rapporti di copertura massimi:

- 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 1/30 per punti di ristoro;
- 1/20 in tutti gli altri casi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Nuova casa colonica: Licenza edilizia n.389 del 04/07/1973 prot.280; Ampliamento progetto approvato dalla Commissione Edilizia Privata del comune di Guspini in data 03/11/1983 verbale 222.

Sala mungitura: Concessione Edilizia n.40 del 02/06/1989 prot. N. 3227 rilasciata dal Sindaco in conformità al progetto approvato in data 22/03/1989 prot. N. 320.

Stalla: Licenza edilizia n. 389 del 04/07/1973 prot. N. 280.

Ampliamento Stalla: Concessione Edilizia n.40 del 02/06/1989 prot. N. 3227 rilasciata dal Sindaco in conformità al progetto approvato in data 22/03/1989 prot. N. 320.

Cabina elettrica: non risulta la licenza edilizia specifica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

Gli altri edifici sono stati edificati ante 1967.

Nuova casa colonica: Licenza edilizia n.389 del 04/07/1973 prot.280; Ampliamento progetto approvato dalla Commissione Edilizia Privata del comune di Guspini in data 03/11/1983 verbale 222.

Sala mungitura: Concessione Edilizia n.40 del 02/06/1989 prot. N. 3227 rilasciata dal Sindaco in conformità al progetto approvato in data 22/03/1989 prot. N. 320.

Stalla: Licenza edilizia n. 389 del 04/07/1973 prot. N. 280.

Ampliamento Stalla: Concessione Edilizia n.40 del 02/06/1989 prot. N. 3227 rilasciata dal Sindaco in conformità al progetto approvato in data 22/03/1989 prot. N. 320.

Cabina elettrica: non risulta la licenza edilizia specifica.

Gli altri edifici sono stati edificati ante 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si riscontrano delle differenze rispetto alle tavole grafiche assentite nella nuova casa colonica. In particolare, si evidenzia la realizzazione di balconi al piano primo e sottotetto non presenti in progetto. L'apertura di portefinestre al posto di finestre e la demolizione di qualche tramezzo interno.

Gli abusi riscontrati possono essere sanati tramite una pratica di accertamento di conformità. Il costo di un professionista che si occupi della pratica è pari a circa € 5.000,00.

Si riscontra inoltre il mancato accatastamento degli immobili presenti nel fondo. La pratica di accatastamento, considerato che è necessario produrre anche il tipo mappale e più immobili, è pari a € 3.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VECCHIA STALLA E LOCALE DEPOSITO FIENO

Anno di costruzione prima del 1967

Superficie 223,72 m2

Volumetria 559,30 m3

Descrizione: fabbricato a pianta rettangolare, costituito da due locali attigui a pianta rettangolare, il primo completamente chiuso da murature perimetrali a tutta altezza, realizzati in blocchetti di cemento e il secondo locale sempre realizzato in blocchetti di cemento. La copertura è realizzata in travi di acciaio con profilati a sezione rettangolare e copertura in eternit, la quale poggia su un lato su una fila di 7 pilastri in blocchetti di cemento con interasse di circa 2,5 m che, a loro volta, poggiano su una muratura portante pari a 15 m di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

lunghezza e 1,80 di altezza, e dall'altro lato su muratura importante continua in blocchetti di altezza 2,5 m. Attualmente l'edificio è diroccato in stato di abbandono.

DEPOSITO MANGIMI

Anno di costruzione prima del 1967

Superficie 60 m2

Volumetria 180 m3

Descrizione: fabbricato di pianta rettangolare, è costituito da due locali di cui uno chiuso con accesso situato sulla parte frontale, l'altro rimane aperto sull'intera parte frontale. La struttura perimetrale in elevazione è realizzata in blocchetti di cemento. La copertura è appoggiata su una trave in cemento armato che attraversa entrambi i locali, e da travi in legno a sezione circolare, quadrata, e copertura in eternit. Attualmente l'edificio è diroccato in stato di abbandono.

VECCHIA CASA COLONICA

Anno di costruzione prima del 1967

Superficie 175 m2

Volumetria 787,50 m3

Descrizione: il fabbricato è caratterizzato da pianta rettangolare ed è costituito da tre vani e servizi. Il tetto, spiovente a due falde, ha il colmo centrale di altezza pari a metri 5,50. La struttura dell'edificio è costituita da murature perimetrali portanti realizzate con blocchetti in cemento. Il solaio è realizzato con travetti in cemento armato con sovrastante tabelle caldane e tegole di copertura coppi. L'immobile che è dotato di un piccolo patio. Attualmente l'edificio è diroccato in stato di abbandono.

NUOVA CASA COLONICA

Descrizione: l'immobile è costituito da tre appartamenti indipendenti.

Immobile A che oltre al primo piano e la mansarda ha in uso esclusivo e locale situato al piano terra;

Immobile B che si sviluppa nel solo piano terra;

Immobile C che si sviluppa su due livelli dal piano primo alla sovrastante mansarda.

L'edificio si presenta in uno stato di conservazione mediocre. I muri perimetrali portanti sono tipo poroton. Sono presenti quattro pilastri in conglomerato cementizio armato centrali sui quali si appoggia a una trave continua, anch'essa in cls, per una tratta pari a tutta la lunghezza dell'edificio al colmo del tetto. Quest'ultimo è realizzato con travetti in conglomerato cementizio armato e pignatte. Il tetto è spiovente a due falde. Le facciate esterne si presentano finite con intonaco civile, prive di tinteggiatura, con stato di conservazione mediocre.

Alla data del sopralluogo l'immobile A era occupato dall'esecutato e dalla figlia con la sua famiglia. L'immobile B era occupato dal fratello dell'esecutato. L'immobile C si trova allo stato grezzo, senza tramezzi e alcuna finitura.

Immobile A

Costituito da piano terra piano primo e sottotetto.

Il piano terra, allo stato grezzo, è utilizzato come locale deposito per i prodotti coltivati nel lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

Il piano primo invece è costituito da ingresso, corridoio, cucina, tre camere da letto, due bagni e una zona lavanderia.

I muri sono intonacati e tinteggiati di colori della terra, il pavimento è realizzato in piastrellature di ceramica di colore mattone posate a correre. I bagni sono rivestiti con ceramiche e sono composti da lavandino, wc, bidet e doccia, il primo, e lavandino, wc, bidet l'altro. Gli infissi sono in alluminio anodizzato

Il sottotetto, allo stato grezzo, e utilizzato come locale per stendere l'abbigliamento.

Immobile B

Al piano terra costituito da ingresso, corridoio, cucina con salotto e sala pranzo, due camere da letto, due bagni e una stanza di servizio.

I muri sono intonacati e tinteggiati di colori chiari, il pavimento è realizzato in piastrellature di ceramica di colore beige posate a correre. I bagni sono rivestiti con ceramiche e sono composti da lavandino, wc, bidet e doccia, il primo, e lavandino, wc, bidet l'altro. Gli infissi sono in alluminio anodizzato

Immobile C

Immobile al piano primo e sottotetto allo stato grezzo. La scala di accesso, realizzata in cls, è pericolante.

SALA MUNGITURA

Anno di costruzione 1989

Superficie 110,70 m2

Volumetria 420,65 m3

Descrizione: l'edificio è a pianta rettangolare, il tetto spiovente a una falda, con un'altezza massima di metri 4,30 e un'altezza minima di metri 3,80. La sala mungitura è caratterizzata da una sala d'attesa, mungiture raccolta, servizio e anti-servizio. ll pavimento è in cemento grezzo su due livelli. Si riscontrano inoltre delle strutture in ferro utilizzate per limitare il movimento degli animali durante le operazioni di mungitura. La struttura in elevazione sembrerebbe costituita da muri perimetrali in blocchetti di cemento, con sovrastante intonaco. All'interno i muri presentano un rivestimento di mattonelle in ceramica per un'altezza di circa metri due. La sala è dotata di porte scorrevoli, impianti interno ed esterno di illuminazione, è fornita di impianto idrico ed impianto di smaltimento del refluo alla fossa settica. La copertura è realizzata in pannelli di eternit.

STALLA

Anno di costruzione 1973

Superficie 223,45 m2

Volume 2.493,80 m3

Descrizione: l'edificio è a pianta rettangolare, ha un'altezza di metri in 6 al colmo e un'altezza di metri 4 alla linea della gronda alla base della copertura. La stalla è caratterizzata da un pavimento in cemento grezzo, la struttura in elevazione costituita da due file rispettivamente di 9 pilastri in cemento armato, su cui è realizzata una copertura di pannelli in eternit sorretta da travetti in acciaio che costituiscono l'orditura secondaria.

AMPLIAMENTO STALLA

Anno ricostruzione 1989

superficie 358,70 m2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

Volumetria 1.434,80 m3

Descrizione: l'edificio ha pianta rettangolare, il tetto spiovente a una falda, con un'altezza massima di metri, 60 e un'altezza minima di metri 4. È caratterizzato da un pavimento in cemento grezzo, la struttura in elevazione costituita da due file rispettivamente di 9 pilastri ciascuno in cemento armato, che sorreggono 9 travi in profilati di acciaio e sezione circolare che costituiscono l'orditura principale. La copertura è realizzata con pannelli in eternit.

FIENILE

Anno ricostruzione 1967

Superficie 180,65 m2

Volumetria 686,47 m3

Descrizione: l'edificio ha pianta rettangolare, un'altezza massima di 5,30 m al colmo e 3,80 alla linea di gronda. Il fienile caratterizzato da un pavimento in cemento grezzo, la struttura in elevazione costituita da due file rispettivamente di cinque pilastri in cemento armato in, su cui è realizzata una copertura in eternit.

CABINA ELETTRICA

Superficie 9 m2

Volumetria 54 m3

Manufatto tra piante a quadrato.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Guspini (SU) - Zeppara-Partiossu

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO COMUNE DI PABILLONIS

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

In conformità alle risultanze dell'atto di matrimonio di questo Comune

n.5 p. 2 s. A anno 1981

CERTIFICA CHE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

**** Omissis ****

e

**** Omissis ****

HANNO CONTRATTO MATRIMONIO

il 09.05.1981 a PABILLONIS (CA)

ANNOTAZIONI:

- Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Guspini in data 07/09/2015 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al n.21 P.2 S.C anno 2015, confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n.25 P.2 S.C anno 2015, i coniugi **** Omissis ****, di cui al matrimonio controscritto, si sono separati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis ****, esecutato;

- **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, con marito e due figli minori;

- **** Omissis ****, fratello dell'esecutato, con la propria moglie.

In seguito a interrogazione presso il servizio dell'Agenzia delle Entrate, sui terreni oggetto di esecuzione risulta in essere il seguente contratto di locazione stipulato tra l'esecutato e la propria figlia in data 18/11/2021 e registrato il 13/12/2021. La durata del contratto di locazione è fino al 10/11/2030.

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TWE21T005337000VD

STIPULATO IL 18/11/2021 E REGISTRATO IL 13/12/2021

PRESSO L'UFFICIO DI DPCA UT CAGLIARI 2

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis ****

RELATIVO A: T1-AFFITTO DI FONDO RUSTICO

DATI DEL CONTRATTO: ESENTE BO,

DURATA DAL 11/11/2021 AL 10/11/2030 (N.PAG. 3 N.COPIE 4)

CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA EURO 29.052

CONTRATTO OGGETTO DI CESSIONE

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

SUBENTRATO IN DATA 08/05/2023

Immobili locati:

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 21 SUB: T/U: T I/P: I

002 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 22 SUB: T/U: T I/P: I

003 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 31 SUB: T/U: T I/P: I

004 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 51 SUB: T/U: T I/P: I

005 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 86 SUB: T/U: T I/P: I

006 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 87 SUB: T/U: T I/P: I

007 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 126 SUB: T/U: T I/P: I

008 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 127 SUB: T/U: T I/P: I

009 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 128 SUB: T/U: T I/P: I

010 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 129 SUB: T/U: T I/P: I

011 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 130 SUB: T/U: T I/P: I

012 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 131 SUB: T/U: T I/P: I

013 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 133 SUB: T/U: T I/P: I

014 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 134 SUB: T/U: T I/P: I

015 COD.CAT: E270 SEZ.URB: C FOGLIO: 3 PARTIC: 261 SUB: 1 T/U: U I/P: I

Riguardo il canone di locazione fissato la scrivente ritiene che non sia congruo.

Come parametro di confronto per i terreni è stato utilizzato il prezzo proposto dal comune di Guspini per l'affitto delle terre pubbliche gravate da usi civici (Bando 2024, prezzo annuo a ettaro € 83,50); invece per la locazione di 300 m2 della Nuova Casa Colonica, la scrivente, in mancanza di altri elementi, ha proceduto per interpolazione lineare con i dati di affitto della banca dati OMI.

L'affitto ordinario annuo è stato così calcolato:

- Canone terreni: 21,65 ha * €83,50/ha = 1.807,78

- Canone part. 261 sub.1: 300 m2 * € 0,89/m2 mese * 12 = € 3.204,00

Canone totale annuo: 1.808,00 + 3.204,00 = € 5.012,00

Canone dal 11/11/2021 al 10/11/2030 (9 anni) = 5.012,00 * 9 = € 45.108,00

Il canone del contratto è € 29.052,00, minore del canone ordinario calcolato dalla scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

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

Non esistono vincoli e oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto constatare gli immobili non risultano gravati da servitù, censo, livello e usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile è vendibili in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Guspini (SU) - Zeppara-Partiossu
  Fondo Rustico in detta località, con sovrastanti fabbricati rurali. La zona è servita da rete stradale, rete elettrica, rete idrica. Non è presente l'illuminazione stradale e la strada necessita di manutenzione. Nel fondo rustico sono ubicati degli edifici che non risultano accatastati: 1) Casa colonica; 2) Vecchia stalla con annesso locale deposito fieno; 3) Deposito mangimi; 4) Vecchia casa colonica; 5) Sala mungitura; 6) Stalla; 7) Fienile; 8) Cabina elettrica.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 303, Part. 134, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 303, Part. 134, Porz. AB, Qualità Orto irriguo - Fg. 303, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 303, Part. 56, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 270.037,00
  Si allega relazione e calcoli separatamente. Al fine del calcolo del valore di mercato la sottoscritta si è avvalsa degli I.V.S. International Valuations Standards (redatti dalla International Valuations Standards Committee), che in Italia vengono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Tecnoborsa società delle Camere di Commercio), nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria Italiana), nel Manuale di Best Practice del CRIF ecc.. L'attuale versione delle Linee Guida ABI (2022) è finalizzata a rispondere ai principi previsti dal quadro normativo vigente, in particolare dall'art. 120-duodecies del TUB, che richiede l'adozione di «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili». Gli standard valutativi rappresentano la Best Practice estimativa, ossia l'insieme dei metodi e delle tecniche valutative che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con altri metodi e tecniche. I metodi e le tecniche di stima avvalorate dagli standard si basano su criteri e procedimenti razionali, verificabili e ripetibili. Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato, si è proceduto ad interrogare la banca dati "Consultazione dei valori Immobiliari dichiarati " mediante la piattaforma informatica dell'Agenzia delle Entrate, per ricercare compravendite avvenute di recente (ultimi 24 mesi), di beni simili ubicati nelle vicinanze del nostro bene oggetto di valutazione (subject), specificatamente nel comune di Guspini per immobili di categoria residenziale. La ricerca non ha rilevato compravendite di abitazioni negli ultimi due anni nella campagna di Guspini (figura 1). Si è pertanto in presenza di un mercato di beni limitati, costituito prevalentemente da immobili residenziali con modesta presenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto. In tale contesto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il Metodo dei Costi: il valore di mercato di un immobile edificato è determinato sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza. Il Metodo dei Costi si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento (secondo le Linee guida A.B.I. (R.3.6)). Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterrebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." Tecnicamente il metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato propriamente detto "Reproduction Cost" stima ai prezzi correnti un esatto duplicato tipologico del comparto immobiliare oggetto di stima ottenuto impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie, gli stessi standard costruttivi lo stesso schema esecutivo. Al valore così determinato andranno sottratti i deprezzamenti inerenti alla vetustà del fabbricato e sommato il valore del terreno edificabile. Il costo di Ricostruzione Deprezzato è espresso dalla seguente formula: CRD = Vf – Dep + Vt Dove: CRD costo di ricostruzione deprezzato Vf valore fabbricato ultimato Vf = Cc + spese per progettazioni e oneri pagati (5% Cc) Cc costo costruzione fabbricato Dep deprezzamenti Vt valore del terreno Stima del costo di costruzione dei fabbricati Nuova Casa Colonica e Vecchia Casa Colonica Il costo di costruzione del fabbricato (Cc) è stato calcolato con una valutazione parametrica attraverso il software Cineas Cresme . I principali parametri adottati per la valutazione sono stati: a) La localizzazione; b) Le caratteristiche intrinseche dell'unità o complesso immobiliare: La classe dimensionale; il tipo di struttura; lo stato delle finiture; la presenza e qualità degli impianti; la presenza di un interrato; l'ubicazione del cantiere; c) La superficie Al costo determinato sulla base dei parametri di cui sopra sono stati sommati: d) I costi derivanti delle spese tecniche - 10% sul costo di costruzione + IVA; e) Il Contributo sul Costo di Costruzione - 6% sul Costo di Costruzione; f) L'IVA - 10% del Costo di Costruzione Il costo di costruzione determinato con l'applicativo Cineas (Allegato 8) è pari a € 393,00 a m3. Considerato che la Nuova casa è ancora allo stato grezzo per circa 1/3 della sua superficie la scrivente ha assunto quale costo di costruzione volumetrico € 300,00 a m3. Stima del valore del terreno Non avendo a disposizione compravendite recenti di terreni edificabili nel comune di Guspini, al fine di valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, la sottoscritta ha assunto di utilizzare gli "asking price", ossia i prezzi dei terreni in offerta. La Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili, che "definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento", introduce in Italia la possibilità di utilizzare gli asking price. La norma dapprima afferma che il metodo di confronto di mercato "si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni" (prezzi di mercato), per proseguire poi che "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transizioni (nel segmento di mercato di riferimento), in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)". Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure sotto condizioni restrittive e "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione. A tale proposito la sottoscritta ha individuato che il prezzo dei terreni agricoli con destinazione seminativo in località sa Zeppara è pari a € 0,90 al m2. La sottoscritta ha assunto di utilizzare quale prezzo unitario del terreno edificabile € 0,90 m2. Il valore di mercato del terreno è quindi pari a € 40.005,00 (valore unitario terreno €/m2 0,90 moltiplicato la superficie lotto m2 44.450,00). Deprezzamenti Deterioramento Fisico (physical deterioration). Si tratta di determinare ciò che è un processo di progressiva perdita del valore economico in termini reali derivato dall'uso, dal trascorrere del tempo e da cause accidentali. Esistono diversi modelli teorici noti che si usano per determinare i deprezzamenti. Nel caso in esame si utilizzerà il modello UEC per le strutture e il modello lineare per le restanti parti del fabbricato Assumendo una vita utile di anni 70 per le strutture, di anni 50 per le murature e gli infissi, di anni 25 per gli impianti elettrici e di anni 22 per gli altri impianti Nuova Casa Colonica Il deterioramento fisico è pari a € 545.289,44. Vecchia Casa Colonica Il deterioramento fisico è pari a € 282.212,95. L'obsolescenza funzionale (functional obsolescence). È legata invece alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idonei alle esigenze dei fruitori; la perdita di valore risulta dalle inefficienze dell'edificio comparato con edifici più efficienti e con gestione meno onerosa. L'obsolescenza funzionale non può essere misurata considerando il maggiore costo di esercizio o la somma necessaria per sostituire l'edificio con uno moderno equivalente, ma l'obsolescenza funzionale sorge spesso a causa dell'evoluzione della tecnologia, come ad esempio nel caso della qualità ecologico-energetica degli edifici nei termini di consumi e di emissioni di inquinanti. Si assume che l'ammontare di tale deprezzamento sia ricompreso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

nel conteggio del deterioramento fisico. Obsolescenza economica-esterna L'obsolescenza esterna o economica (external or economic obsolescence) è relativa a condizioni esterne al fabbricato o a cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione edilizia e urbana. L'obsolescenza esterna può essere temporanea (un eccesso di offerta) o permanente (un disastro ambientale). I fattori esterni colpiscono il terreno e il fabbricato, considerati entrambi componenti del valore di un immobile. Gli effetti dell'obsolescenza esterna possono essere specifici per una particolare localizzazione e generali per un comparto, come ad esempio le variazioni nelle destinazioni delle aree d'insediamento, lo spostamento della domanda, ecc. Nel caso specifico si considera la contrazione del mercato immobiliare e economico in genere dovuta alla condizione di disagio della specifica area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima. Tutto ciò supportato dall'assenza di transazioni di immobili residenziali negli ultimi due anni, come evidenziato dalla ricerca fatta presso il servizio dell'Agenzia delle Entrate. Si assume di quantificare tale obsolescenza esterna (o economica) pari al 1/20 del deterioramento fisico. L'obsolescenza economica esterna Nuova Casa Colonica è pari a € 27.000,00. L'obsolescenza economica esterna Vecchia Casa Colonica si assume pari a € 5.000,00. Il valore di mercato mediante il costo di ricostruzione deprezzato è quindi determinato nel seguente modo: Valore di mercato Nuova Casa Colonica (al netto del terreno) CRD = € 725.400,00 - € 545.289,44 - € 27.000,00 = € 153.110,56 Valore di mercato (in cifra tonda) € 153.110,00. Valore di mercato Vecchia Casa Colonica (al netto del terreno) CRD = € 309.487,50 - € 282.212,95 - € 5.000,00 = € 22.274,55 Valore di mercato (in cifra tonda) € 22.274,00. Per quanto riguarda gli altri immobili presenti nel lotto, considerate le condizioni di manutenzione degli immobili, l'alta presenza nelle vicinanze di immobili all'asta, i prezzi di vendita unitari sono € 40,00 al m2. Il valore di mercato totale del lotto è quindi il seguente: Totale € 278.037,00 Al valore di mercato sopra ottenuto deve essere sottratto: 1.I costi per rendere conforme lo stato di progetto allo stato di fatto e elaborata la planimetria catastale (mancata SCIA), quantificati in euro 8.000,00. Valore di mercato dell'Immobile€ 278.037,00 Costi conformità urbanistica e catastale- € 8.000,00 Valore risultante€ 270.037,00 Il valore di mercato del fondo rustico, al netto della riduzione dei costi per la conformità urbanistica e accatastamento, è pari a € 270.037,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo Guspini (SU) - Zeppara-Partiossu	46982,92 mq	0,00 €/mq	€ 270.037,00	100,00	€ 270.037,00
				Valore di stima:	€ 270.037,00

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 18/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Massa Elisabetta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Guspini (SU) - Zeppara-Partiossu
Fondo Rustico in detta località, con sovrastanti fabbricati rurali. La zona è servita da rete stradale, rete elettrica, rete idrica. Non è presente l'illuminazione stradale e la strada necessita di manutenzione. Nel fondo rustico sono ubicati degli edifici che non risultano accatastati: 1) Casa colonica; 2) Vecchia stalla con annesso locale deposito fieno; 3) Deposito mangimi; 4) Vecchia casa colonica; 5) Sala mungitura; 6) Stalla; 7) Fienile; 8) Cabina elettrica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 303, Part. 134, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 303, Part. 134, Porz. AB, Qualità Orto irriguo - Fg. 303, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 303, Part. 56, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili siti nel comune di Guspini e identificati: - Al foglio 303 Mapp. 133 (92% della superficie), 134 (98% della superficie), 56 (72% della superficie); Ricadono nella zona urbanistica E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza del vigente Piano Urbanistico Comunale. - Al foglio 303 Mapp. 133 (8% della superficie), 134 (2% della superficie), 56 (28% della superficie); Ricadono nella zona urbanistica E4 - Zona Agricola con presenza di preesistenze insediative da bonifica agraria del vigente Piano Urbanistico Comunale. Norme Tecniche di Attuazione E2 - Zona Agricola con aree di primaria importanza - E270 Foglio 303 n. 133 (92% della superficie), 134 (98% della superficie), 56 (72% della superficie) ZONA E - SOTTOZONA E2 Aree di primaria importanza già adibite a coltura estensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggiere. - Già zona ER del vigente strumento urbanistico - Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità; è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica. Sono ammessi: a) i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali; b) i fabbricati per agriturismo; c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva); d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale; e) punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto, purché siano ubicati ad una distanza non inferiore a 500 m dal perimetro urbano; f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento; eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo. L'indice fondiario massimo è stabilito in: - a.1) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a); - a.2) 0,03 mc/mq per le residenze; - a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata; - b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha; - c) 0,01 m3/m2 per i fabbricati di cui alla lettera c); - d) 0,10 m3/m2 per i fabbricati di cui alla lettera d); - e) 0,01 m3/m2 ; Con deliberazione del C.C. l'indice fondiario di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a: - 0,50 m3/m2 al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienicosanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva; - 0,10 m3/m2 al punto c); - 0,10 m3/m2 al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

localizzati in altre zone omogenee; - 1,00 m3/m2 per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili; Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 m3, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica. Superfici minime di intervento: - Ha 0,50 per impianti sericoli, vivaistici e agricoltura specializzata; - Ha 3,00 per strutture agrituristiche; - Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola; - Ha 1,00 in tutti gli altri casi; - E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la determinazione della superficie minima indicata, purché tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale. Rapporti di copertura: - 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata; - 1/30 per punti di ristoro; - 1/20 in tutti gli altri casi; Altezze: - L'altezza fuori terra (all'imposta delle falde di copertura), è fissata in mt 2,80 per deposito attrezzi e rifugio temporaneo, mt 3,80 per ricovero mezzi agricoli, mt 3,60 per le residenze, mt 5,50 per i punti di ristoro e mt 6,00 per le costruzioni connesse all'attività agro-zootecnica del fondo; Distanze: - la distanza minima dai confini di proprietà è in via generale di m 6,00 fermo restando il diritto di costruzione in aderenza; - i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno m 50,00 dai confini di proprietà; detti fabbricati debbono distare altresì 1000 m, se trattasi di allevamento per suini, 500 m per avicunicoli e 300 m per bovini, ovicaprini d equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G; Tipologie costruttive: - le costruzioni saranno improntate secondo gli schemi dell'architettura rurale tradizionale del posto. Per le zone agricole comprese nella perimetrazione complessiva del PTP n° 10, ma esterne all'ambito vincolante, situate nelle aree pedemontane o nelle immediate pendici, valgono le norme della zona E2 se non in contrasto con le norme di tutela previste per tale ambito (1 - 2a), allegate alla presente. E4 - Zona Agricola con presenza di preesistenze insediative da bonifica agraria - E270 Foglio 303 n. 133 (8% della superficie), 134 (2% della superficie), 56 (28% della superficie) ZONA E - SOTTOZONE E4 Aree di primaria importanza agricola caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative aziendali sparse - Aree già soggette a trasformazione e bonifica agraria (ETFAS). - Già zona ET nel vigente strumento urbanistico. - Già adibite a coltura estensiva con presenza elevata di pascolo, a coltura semintensiva con indirizzo ovino e bovino con produzione cerealicole e foraggiere talvolta alternate al pascolo, coltivazioni intensive in asciutto e irriguo con piante erbacee foraggere. - Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle culture attualmente praticate o similari, ravvisando l'esigenza di tutela del suolo negli ambiti particolarmente acclivi, mediante la conservazione o l'impianto di essenze vegetali la sistemazione del suolo con specifiche modalità; è consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale a quella agricola o zootecnica. Sono ammessi: a) i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali; b) i fabbricati per agriturismo; c) i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva); d) le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale; e) i punti di ristoro dotati di non più di venti posti letto; f) per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento. Eventuali ampliamenti del volume residenziale devono essere realizzati utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo. L'indice fondiario massimo è stabilito in: a.1) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni, rimesse, e comunque per i fabbricati di cui alla lettera a); a.2) 0,03 mc/mq per le residenze; a.3) 0,50 mc/mq per le serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata; b) 50 mc per posto letto con un massimo di tre posti letto/Ha, aggiuntivi rispetto alle volumetrie residenziali ammissibili per la stessa azienda di superficie comunque non inferiore a 3 Ha; c) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c); d) 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d); e) 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e). Con deliberazione del CC gli indici fondiari di cui ai punti precedenti possono essere elevati fino a: - 0,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

mc/mq al punto a.1) in presenza di particolari esigenze aziendali, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 500 m, quali interventi di adeguamento igienicosanitario e/o tecnologico imposto da norme di settore, ed a interventi di innovazione tecnologica e/o produttiva; - 0,10 mc/mq al punto c); - 0,10 mc/mq al punto e) ovvero per punti di ristoro, attrezzature e impianti di carattere particolare che per loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; - 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali di telefonia, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica. Superfici minime di intervento: - Ha 0,50 per impianti serricoli, vivaistici e agricoltura specializzata; - Ha 3,00 per strutture agrituristiche; - Ha 3,00 per punti di ristoro, comunque aggiuntivi alla superficie minima o impegnata per scopi edilizi relativa alla conduzione agricola; - Ha 1,00 in tutti gli altri casi. E' data possibilità di utilizzare più corpi aziendali distaccati per la deteminazione della superficie minima indicata, purchè tra loro interdipendenti e funzionali ad una unica attività aziendale. Rapporti di copertura massimi: - 0,50 per serre fisse, impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata; - 1/30 per punti di ristoro; - 1/20 in tutti gli altri casi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 801/1997 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fondo			
Ubicazione:	Guspini (SU) - Zeppara-Partiossu		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 303, Part. 134, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 303, Part. 134, Porz. AB, Qualità Orto irriguo - Fg. 303, Part. 133, Qualità Seminativo - Fg. 303, Part. 56, Qualità Seminativo	**Superficie**	46982,92 mq
Stato conservativo:	Gli immobili presenti sul fondo rustico si presentano in stato di conservazione mediocre. In particolare la vecchia casa colonica, la vecchia stalla e il deposito mangimi sono edifici diroccati all'interno dei quali non è stato possibile accedervi a causa delle precarie condizioni di sicurezza. La nuova casa colonica presenta lesioni sulle pareti esterne dell'edificio che permettono il passaggio dell'acqua piovana in alcuni punti, le scale di accesso esterne al piano primo, soprattutto quella che permette l'accesso all'immobile C, sono in stato di manutenzione pessimo per la stabilità statica. Gli interni della parte mansarda, di una porzione del piano terra e di una porzione del piano primo sono allo stato grezzo. Gli altri immobili agricoli hanno subito danni dovuti alle condizioni metereologiche negli anni e non hanno goduto della giusta manutenzione: parti della copertura della stalla e dell'edificio attiguo sono assenti.		
Descrizione:	Fondo Rustico in detta località, con sovrastanti fabbricati rurali. La zona è servita da rete stradale, rete elettrica, rete idrica. Non è presente l'illuminazione stradale e la strada necessita di manutenzione. Nel fondo rustico sono ubicati degli edifici che non risultano accatastati: 1) Casa colonica; 2) Vecchia stalla con annesso locale deposito fieno; 3) Deposito mangimi; 4) Vecchia casa colonica; 5) Sala mungitura; 6) Stalla; 7) Fienile; 8) Cabina elettrica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - **** Omissis ****, esecutato; - **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, con marito e due figli minori; - **** Omissis ****, fratello dell'esecutato, con la propria moglie. In seguito a interrogazione presso il servizio dell'Agenzia delle Entrate, sui terreni oggetto di esecuzione risulta in essere il seguente contratto di locazione stipulato tra l'esecutato e la propria figlia in data 18/11/2021 e registrato il 13/12/2021. La durata del contratto di locazione è fino al 10/11/2030. CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TWE21T005337000VD STIPULATO IL 18/11/2021 E REGISTRATO IL 13/12/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPCA UT CAGLIARI 2 RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: **** Omissis **** RELATIVO A: T1-AFFITTO DI FONDO RUSTICO DATI DEL CONTRATTO: ESENTE BO, DURATA DAL 11/11/2021 AL 10/11/2030 (N.PAG. 3 N.COPIE 4) CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA EURO 29.052 CONTRATTO OGGETTO DI CESSIONE SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: **** Omissis **** SUBENTRATO IN DATA 08/05/2023 Immobili locati: DATI CATASTALI: 001 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 21 SUB: T/U: T I/P: I 002 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 22 SUB: T/U: T I/P: I 003 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 31 SUB: T/U: T I/P: I 004 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 51 SUB: T/U: T I/P: I 005 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 86 SUB: T/U: T I/P: I 006 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 87 SUB: T/U: T I/P: I 007 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 126 SUB: T/U: T I/P: I 008 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 127 SUB: T/U: T I/P: I 009 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 128 SUB: T/U: T I/P: I 010 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 129 SUB: T/U: T I/P: I 011 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 130 SUB: T/U: T I/P: I 012 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 131 SUB: T/U: T I/P: I 013 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 133 SUB: T/U: T I/P: I 014 COD.CAT: E270 SEZ.URB: FOGLIO: 303 PARTIC: 134 SUB: T/U: T I/P: I 015 COD.CAT: E270 SEZ.URB: C FOGLIO: 3 PARTIC: 261 SUB: 1 T/U: U I/P: I		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7093dc5f93c3b5b57172c9f91ba85919