

ORIGINALE

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Fallimento R.G. 1/2012

I. - in liquidazione

G.D.: DOTT. IGNAZIO TAMPONI

CURATORE: DOTT. GUALTIERO WALTER CONTU

RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI IMMOBILIARI

C.T.U. : Ing. Giuseppe Pietro Floris

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco degli Allegati	
Nr.	TITOLO
1	VISURE CATASTALI
1.A	VISURE CATASTALI Immobili in Monastir
1.B	VISURE CATASTALI Immobili in Sordiana
1.C	VISURE CATASTALI Immobili in Assemini
1.D	VISURE CATASTALI Immobili in Capoterra
1.E	VISURE CATASTALI Immobili in Uta
2	PLANIMETRIE CATASTALI E IMMAGINI SATELLITARI
2.A	PLANIMETRIE CATASTALI E IMMAGINI SATELLITARI Immobili in Monastir
2.B	PLANIMETRIE CATASTALI E IMMAGINI SATELLITARI Immobili in Sordiana
2.C	PLANIMETRIE CATASTALI E IMMAGINI SATELLITARI Immobili in Assemini
2.D	PLANIMETRIE CATASTALI E IMMAGINI SATELLITARI Immobili in Capoterra
2.E	PLANIMETRIE CATASTALI E IMMAGINI SATELLITARI Immobili in Uta
3	PRATICHE EDILIZIE
3.A	PRATICHE EDILIZIE Immobili in Monastir
4	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA
4.A	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA Immobili in Monastir
4.B	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA Immobili in Sordiana
4.C	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA Immobili in Assemini
4.D	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA Immobili in Capoterra
4.E	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA Immobili in Uta
5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5.A	FOTOGRAFIE Immobili in Monastir
5.B	FOTOGRAFIE Immobili in Sordiana
5.C	FOTOGRAFIE Immobili in Assemini
5.D	FOTOGRAFIE Immobili in Capoterra
5.E	FOTOGRAFIE Immobili in Uta
6	VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE CAGLIARI
6.A	VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE CAGLIARI RICERCA PER DENOMINAZIONE ()-VERIFICA 20ENNIO Immobili in Monastir. Elenco Formalità "A" - Archivio Informatizzato.
6.B	VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE CAGLIARI RICERCA PER DENOMINAZIONE ()-Immobili in Monastir-Sordiana-Assemini-Capoterra-Uta. Elenco Formalità n. 1- Archivio Cartaceo.
6.C	VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE CAGLIARI RICERCA PER CODICE FISCALE () Immobili in Monastir-Sordiana-Assemini-Capoterra-Uta. Elenco Formalità n. 2- Archivio Informatizzato.
6.D	VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE CAGLIARI RICERCA PER DENOMINAZIONE () Immobili in Monastir-Sordiana-Assemini-Capoterra-Uta. Elenco Formalità n. 3- Archivio Informatizzato.
6.E	VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE CAGLIARI RICERCA PER CODICE FISCALE ERRATO ()-Immobili in Assemini-Uta. Elenco Form. n. 4- Archivio Informatizzato.
6.F	TABELLE RIASSUNTIVE VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE CAGLIARI - Immobili in Monastir-Sordiana-Assemini-Capoterra-Uta-Varie
7	ATTI VARI
7.A	COPIA CONFORME ATTO DI SCISSIONE . DEL 21.7.2000
7.B	COPIA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
7.C	RICHIESTA DI FORM.' NOTA DI TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

		Indice	
1		PREMESSA	pag 4
2		INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag 6
	2.1	GENERALITA'	pag 6
	2.2	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI INCLUSI NELL'ATTO DI SCISSIONE: RIFERIMENTI CATASTALI	pag 10
	2.3	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI NON INDICATI NELL'ATTO DI SCISSIONE ANCORA INTESTATI A RIFERIMENTI CATASTALI	pag. 15
	2.4	I TITOLI ABILITATIVI	pag 17
	2.5	I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag 18
	2.6	LE ISPEZIONI IPOTECARI	pag 21
3		DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI	pag 36
	3.1	IMMOBILI IN MONASTIR	pag 36
	3.1.1	DESCRIZIONE GENERALE	pag 37
	3.1.2	DESCRIZIONE PARTICOLARE	pag 37
	3.2	IMMOBILI IN SERDIANA	pag 39
	3.2.1	DESCRIZIONE GENERALE	pag 39
	3.2.2	DESCRIZIONE PARTICOLARE	pag 40
	3.2.2.1	I° APPEZZAMENTO	pag 40
	3.2.2.2	II° APPEZZAMENTO	pag 40
	3.2.2.3	III° APPEZZAMENTO	pag 41
	3.3	IMMOBILI IN ASSEMINI	pag 41
	3.3.1	DESCRIZIONE GENERALE	pag 41
	3.3.2	DESCRIZIONE PARTICOLARE	pag 41
	3.3.2.1	I° APPEZZAMENTO	pag 41
	3.3.2.2	II° APPEZZAMENTO	pag 42
	3.3.2.3	I°-II°-III°-IV°-V°-VI° APPEZZAMENTO	pag 42
	3.4	IMMOBILI IN CAPOTERRA	pag 43
	3.4.1	DESCRIZIONE GENERALE	pag 43
	3.4.2	DESCRIZIONE PARTICOLARE	pag 43
	3.5	IMMOBILI IN UTA	pag 45
	3.5.1	DESCRIZIONE GENERALE	pag 45
	3.5.2	DESCRIZIONE PARTICOLARE	pag 45
	3.5.2.1	I° APPEZZAMENTO	pag 45
	3.5.2.2	II° APPEZZAMENTO	pag 45
4		RISPOSTA AI QUESITI	pag 46

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Pietro Floris, ingegnere civile iscritto all'albo provinciale di Cagliari al numero 1767, nominato consulente tecnico d'ufficio nel fallimento della Società _____ distinto nel R.G. del Tribunale di Cagliari, al n. 1 dell'anno 2012, ho ricevuto dal Curatore Dott. Gualtiero Walter Contu, <<l'incarico di Perito estimatore dei cespiti immobiliari, e dei beni mobili registrati pertinenti alla società fallita, che salvo diversa risultanza, dovrebbe essere:

4

A) per gli immobili:

- Comune di Monastir, quattro lotti residui di una lottizzazione;
- Comune di Assemini un terreno che insiste per una piccola parte nel Comune di Capoterra;
- Comune di Sordiana.

Pertanto, previa trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nei Pubblici Registri Immobiliari, per ciascuno dei suddetti beni, oltreché degli altri che eventualmente dovessero risultare di proprietà della società fallita, si rende necessario accertare:

- a) previi gli idonei accertamenti e visure ipo-catastali la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita;
- b) le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento. Determinare, quindi, il valore venale attuale ed il valore iniziale ai fini INVIM attribuibili ai beni immobili de quibus, ed inoltre per gli immobili alienati o donati anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;
- c) se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 6/8/1967;
- d) nell'ipotesi in cui siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicanti irregolarità eventualmente riscontrate;

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Aut. Reg. Pietro Gualtiero Contu
C. T. U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI

- e) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 6/8/1967, ma prima dell' entrata in vigore della Legge n. 47 del 28.2.1985, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della Legge n. 47/85;
- f) se nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della Legge 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 Legge n. 47/85, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39, I° comma, Legge n. 724 del 23/12/1994, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V Legge n. 47/85;
- g) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria nei termini anzidetti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;
- h) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, potrebbero essere demoliti per ordine della Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.>>

B) Per i mobili registrati quelli indicati nell'inventario redatto il 9/5/2012.>>

*

La presente relazione riguarda il complesso degli accertamenti relativi agli immobili (parte A) del quesito). Le valutazioni afferenti le cose mobili saranno svolte, su disposizione del Curatore, e acquisiti gli elenchi, con separata nota.

Per quanto riguarda la trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento, vi si è proceduto in data 23/7/2013, come risulta dall'Allegato 7.B e 7.C.

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1. – GENERALITA'

In esito all'esigenza riferita al quesito posto di ricostruire innanzitutto il patrimonio immobiliare della ' , il CTU ha ritenuto di procedere dall'esame del complesso immobiliare attribuito all'Impresa Vacca con Atto di Scissione, datato 21/7/2000, a rogito del notaio Vittorio Giua Marassi Rep n.112541, che lo ha definito a quella data, verificandone peraltro la correttezza e completezza mediante visure ipo-catastali compiute a ritroso in riferimento al periodo intercorrente dalla costituzione della fallita fino al predetto atto di scissione, al fine di coprire il ventennio dalla data della sentenza dichiarativa del fallimento.

Si anticipa fin d'ora, tuttavia, che si possono rilevare due condizioni particolari.

La 1^ riguarda talune unità immobiliari (U.I.) le quali, pur non risultando nell'atto di scissione predetta, tuttavia risultano intestate alla società fallita in base alle risultanze degli accertamenti ipo-catastali.

la 2^ riguarda talune U.I., prevalentemente ricomprese tra quelle non presenti nell'atto di scissione, di modesta entità in agro di Assemini e Capoterra, ma ricadenti nel nuovo alveo del Rio Santa Lucia e in altro compluvio, delle quali non è stato possibile accertare l'avvenuta acquisizione coattiva mediante esproprio, ma che, per loro natura, si devono supporre l'appartenenza al Demanio Regionale, anche in mancanza della nota di trascrizione del trasferimento di proprietà coattivo. Tali particelle, qualora non costituiscano un reliquato insignificante per le modeste dimensioni, verranno per questo stimate.

Le predette U.I. non sono state inserite nella trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento. Si provvederà al riguardo ove disposto dal Curatore.

In definitiva, il complesso immobiliare è risultato composto dalle seguente Unità Immobiliari:

In Comune di Monastir U.I. inserite nell'atto di scissione

1. unità immobiliare urbana sita in Monastir, nella Via Sorso n. 3 piano T, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 2785, subalterno 26, categoria C/6, posto auto;

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Il presente documento è riservato ai soli destinatari e non deve essere diffuso pubblicamente.

2. unità immobiliare urbana sita in Monastir, nella Via Sorso n. 3 piano T, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 12, mappale 2785, subalterno 27, categoria C/6, posto auto;

In Comune di Monastir U.I. avute successivamente all'atto di scissione

3. terreno sito in Monastir, Località Margatzori, identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 2531, area edificabile;

4. terreno sito in Monastir, Località Margatzori, identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 2577, area edificabile;

5. terreno sito in Monastir, Località Margatzori, identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 2344, area edificabile;

6. terreno sito in Monastir, Località Margatzori, identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 2578, area edificabile;

7. terreno sito in Monastir, Località Margatzori, identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 2560, area edificabile;

8. terreno sito in Monastir, Località Margatzori, identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 2605, area edificabile;

9. terreno sito in Monastir, Località Margatzori, identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 2561, area edificabile;

10. terreno sito in Monastir, Località Margatzori, identificato al Catasto Terreni al Foglio 12, mappale 2606, area edificabile;

In comune di Sordiana U.I. tutte inserite nell'atto di scissione

11. terreno sito in Sordiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 7;

12. terreno sito in Sordiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 9;

13. terreno sito in Sordiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 133;

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Dr. Ing. PIERO MARCO FIDONE
Esercizio di C.T.U. in liquidazione
Chiusura del capitolo di liquidazione

14. terreno sito in Serdiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 134;
15. terreno sito in Serdiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 135;
16. terreno sito in Serdiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 136;
17. terreno sito in Serdiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 117;
18. terreno sito in Serdiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 180;
19. terreno sito in Serdiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 169;
20. terreno sito in Serdiana, Località "Sa Frissa", identificato al Catasto Terreni al Foglio 48, mappale 170;

In comune di Assemini U.I. inserite nell'atto di scissione

21. terreno sito in Assemini, Località "Marzaloi", identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, mappale 17;
22. terreno sito in Assemini, Località "Marzaloi", identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, mappale 20;
23. terreno sito in Assemini, Località "Marzaloi", identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, mappale 118/c;
24. terreno sito in Assemini, Località "Marzaloi", identificato al Catasto Terreni al Foglio 59, mappale 120;

In comune di Capoterra U.I. inserite nell'atto di scissione

25. terreno sito in Capoterra, Località "Marzaloi", identificato al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 949;
26. terreno sito in Capoterra, Località "Marzaloi", identificato al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 3355;

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:



36 terreno sito in Uta, Località "Marmureri", identificato al Catasto Terreni al Foglio 60, mappale 22;

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

39 terreno sito in Uta, Località "Sa Terra Fitta", identificato al Catasto Terreni al Foglio 58, mappale 16;

10

Rif. Allegati: n. 1, 2, 6, 7.A

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

III - (Lotto fondiario in lottizzazione convenzionata), (paragrafo 2.1. U.I.

n. 3 e 4) Immobile censito al C.T. del Comune di Monastir al:

foglio 12, particella 2531, seminativo di classe 3, (attualmente area edificabile, località "Margatzori") di 202 mq, intestato a

foglio 12, particella 2577, seminativo di classe 3, (attualmente area edificabile,

località "Margatzori") di 13 mq, intestato a

IV - (Lotto fondiario in lottizzazione convenzionata), (paragrafo 2.1. U.I. n.

5 e 6) - Immobile censito al C.T. del Comune di Monastir al

foglio 12, particella 2344, seminativo di classe 3 (attualmente area edificabile, località "Margatzori") di 350 mq, intestato a

foglio 12, particella 2578, seminativo di classe 3, (attualmente area edificabile,

località "Margatzori") di 30 mq, intestato a

V - (Lotto fondiario in lottizzazione convenzionata), (paragrafo 2.1. U.I. n.

7 e 8) - Immobile censito al C.T. del Comune di Monastir al:

foglio 12, particella 2560, seminativo di classe 3, (attualmente area edificabile, località Margatzori) di 86 mq, intestato a

foglio 12, particella 2605, seminativo di classe 3, (attualmente area edificabile,

località "Margatzori") di 385 mq, intestato a

VI - (Lotto fondiario in lottizzazione convenzionata), (paragrafo 2.1. U.I. n.

9 e 10) - Immobile censito al C.T. del Comune di Monastir al:

foglio 12, particella 2561, seminativo di classe 3, (attualmente area edificabile,

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:



località "Margatzori") di 51 mq, intestato a

Foglio 12, particella 2606, seminativo di classe 3, (attualmente area edificabile,
località "Margatzori") di 176 mq, intestato a

*

12

Immobili in Sordiana

I - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. da 11 a 16) - censito al C.T. del

Comune di Sordiana al:

foglio 48, particella 7, porz. AA seminativo di classe 3 di 2748 mq, porz. AB
pascolo arborato di classe U di 2102 mq, intestato a /

(manca voltura),

foglio 48, particella 9, seminativo di classe 3 di 1005 mq, intestato a

(manca voltura).

foglio 48, particella 133, pascolo di classe 2 di 735 mq, intestato a

(manca voltura),

foglio 48, particella 134, pascolo di classe 2 di 1.6400 Ha, intestato a

(manca voltura),

foglio 48, particella 135, pascolo arborato di classe U di 440 mq, intestato a

(manca voltura).

foglio 48, particella 136, porz. AA seminativo di classe 4 di 330 mq, porz. AB

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI Il Tecnico Estimatore:

Aut. Reg. Pietro Giuseppe Russo
Tecnico Estimatore del C.T. di Sordiana
Aut. Min. Giustizia - 1/2012

pascolo arborato di classe U di 4000 mq, intestato a

, (manca voltura).

II - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 17 e 18) censito al C.T. del

Comune di Sordiana al:

foglio 48, particella 117, seminativo di classe 3 di 45 mq, intestato a

(manca voltura).

foglio 48, particella 180, seminativo di classe 3 di 2300 mq, intestato a

, (manca voltura).

III - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. da 19 e 20) censito al C.T. del

Comune di Sordiana al:

foglio 48, particella 169, seminativo di classe 3 di 9005 mq, intestato a ,

(manca voltura),

foglio 48, particella 170, pascolo arborato di classe U di 2,4400 Ha, intestato a

(manca voltura).

Immobili in Assemini

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

I - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 21 e 22) censito al C.T. del

Comune di Assemini al:

foglio 59, particella 17, mandorleto di classe U di 3,8030 Ha, intestato a

(nella visura storica mancano i dati relativi alla sede e codice fiscale).

foglio 59, particella 20, mandorleto di classe U di 8095 mq, intestato a Società

(nella visura storica mancano i dati relativi alla sede e codice fiscale).

II - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 23 e 24) censito al C.T. del

Comune di Assemini al:

foglio 59, particella 118/c, pascolo di classe 1 di 1,3852 Ha, intestato a Società

(nella visura storica mancano i dati relativi alla sede e codice fiscale).

foglio 59, particella 120, pascolo di classe 3 di 1870 mq, intestato a Società

(nella visura storica mancano i dati relativi alla sede e codice fiscale).

Immobili in Capoterra

I - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 25). Immobile censito al C.T. del

Comune di Capoterra al foglio 5, particella 949, seminativo di classe 3 di 6720

mq, intestato a _____, (nella visura storica mancano i dati relativi al codice fiscale).

II - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 26-27). Immobile censito al

C.T. del Comune di Capoterra al foglio 5, particella 3355, pascolo di classe 3

di 2319 mq, intestato a _____

III - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. da 27). Immobile censito al

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Doc. Reg. PISTINO (SARDEGNA) 10/07/2012
TECNICO RESPONSABILE C.T.U. 10/07/2012
Aut. Min. Giustizia - 10/07/2012

C.T. del Comune di Capoterra al foglio 5, particella 3356, pascolo di classe 3 di 976 mq, intestato a l

Contermine al precedente, lo si evidenzia separatamente poiché ricadente in alveo del "Canale Santa Rosa".

2.3. – IDENTIFICAZIONE IMMOBILI NON INDICATI NELL'ATTO DI SCISSIONE ANCORA INTESTATI A RIFERIMENTI CATASTALI

15

Rif. Allegati: n. 1, 2, 6

Immobili in Assemini

I - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 28). Immobile censito al C.T. del Comune di Assemini al foglio 59, particella 66, pascolo di classe 3 di 9600 mq, intestato a

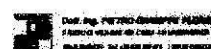
II - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 29). Immobile censito al C.T. del Comune di Assemini al foglio 59, particella 69, pascolo di classe 3 di 1080 mq, intestato a

III - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 30). Immobile censito al C.T. del Comune di Assemini al foglio 59, particella 115, pascolo di classe 3 di 2000 mq, intestato a

IV - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 31). Immobile censito al C.T. del Comune di Assemini al foglio 59, particella 13, pascolo di classe 1 di 1,3010 Ha, intestato a

V - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 32). Immobile censito al C.T. del

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI Il Tecnico Estimatore:



VI - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 33). Immobile censito al C.T. del Comune di Assemini al foglio 59, particella 126, pascolo di classe 3 di 30 mq, intestato a

16

*

I - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 34). Immobile censito al C.T. del Comune di Capoterra al foglio 13, particella 710, pascolo di classe 3 di 355 mq, intestato a

II - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 35). Immobile censito al C.T. del Comune di Capoterra al foglio 13, particella 712, vigneto di classe 2 di 10 mq, intestato a

(manca voltura).

*

I - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 36, 37), C.T. del Comune di Uta
foglio 60, particella 22, carrubeto di classe 1 di 30 mq, intestato a Società

foglio 60, particella 24, carrubeto di classe 1 di **35 mq,** intestato a Società

II - (Fondo rustico), (paragrafo 2.1. U.I. n. 38, 39). censito al C.T. del

Comune di Uta

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Dist. by: PERIODICALS SERVICE
1000 EAST 17TH AVENUE, SUITE 100
DENVER, CO 80202

foglio 58, particella 15, pascolo cespugliato di classe 1 di **106 mq**, intestato a

foglio 58, particella 16, pascolo cespugliato di classe 1 di **2233 mq**, intestato a

17

2.4. - I TITOLI ABILITATIVI

Rif. Allegati: n. 3

In base alle informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Monastir, risultano le seguenti pratiche edilizie ed i seguenti titoli abilitativi:

Immobili in Monastir

Le u.i.u. I e II di paragrafo 2.2. destinate a posto auto (attualmente inutilizzabili per la presenza di un giardino e assenza di accesso), censite al Catasto Fabbricati al Foglio 12, Mappali 26 e 27, appartengono ad un edificio pluriresidenziale edificato sulla scorta delle seguenti Concessioni Edilizie a firma dell'ing.

A – Concessione Edilizia n. 1641 del 2/2/1993; –

B – Concessione Edilizia di Variante n. 1978 del 28/9/1997; –

C – Concessione Edilizia di Variante n. 2371 del 12/2/2001; –

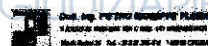
D – Concessione Edilizia di Variante n. 2544 del 21/12/2001. –

Inoltre per il maggiore stabile é stata rilasciata regolare Autorizzazione di Abitabilità il 30/6/2003, prot. n. 5279 .

2.5. - I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

Rif. Allegati: n. 4

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:



Sulla base dei certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni summenzionati, rilasciati dagli 'Uffici Tecnici competenti, si possono riassumere sinteticamente per Comune le precrizioni e i vincoli gravanti sugli immobili:

Immobili in Monastir

18

Tutti gli immobili: I, II, III, IV, V, VI di paragrafo 2.2. Certificato di Destinazione Urbanistica n. 26/2013, richiesto in data 3/6/2013, prot. n. 7686, certifica (visto il vigente Piano Urbanistico Comunale) che i **Mappali 2344, 2531, 2560, 2561, 2577, 2578, 2605 e 2606 del Foglio 12**, ricadono in zona omogenea "C", Sottozona "C₁" (Espansione residenziale), e sono parte della Lottizzazione Residenziale di iniziativa privata denominata "I" inoltre i soli Mappali 2344, 2531, 2577 e 2578 , sono soggetti alle prescrizioni previste nello Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle N.d.A. del P.A.I.

Immobili in Sordiana

Tutti gli immobili: I, II, III - Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 3/6/2013, prot. n. 3857, certifica (visto il vigente Piano Urbanistico Comunale) che i **Mappali 7, 9, 117, 133, 134, 135, 136, 169, 170 e 180 del Foglio 48**, ricadono nella zona omogenea "E", Sottozona "E_s" (Agricola con vincolo paesaggistico), pertanto la zona dichiarata di notevole interesse pubblico è sottoposta a vincolo paesaggistico. Qualsiasi opera oggetto di Concessione e Autorizzazione Edilizia sarà soggetta al preventivo N.O. della Sovrintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici competente per territorio.

Immobili in Assemini

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

PER IL TECNICO ESTIMATORE
C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI
N. 1/2012/2013

Tutti gli immobili: I, II di paragrafo 2.2., I, II, III, IV, V, VI di paragrafo 2.3., Certificato di Destinazione Urbanistica n. 118/2013, richiesto in data 3/6/2013, prot. n. 13434, certifica (visto il vigente Programma di Fabbricazione) che i **Mappali 17, 20, 118, 120 del Foglio 48**, ricadono nel Piano per l'area di sviluppo industriale CACIP in zona "Verde agricolo speciale di rispetto", inoltre gli stessi Mappali ricadono in zona Hi3 (Pericolosità idraulica elevata) delle previsioni del Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), adottato in via preliminare.

19

Immobili in Capoterra

Tutti gli immobili : I, II, III di paragrafo 2.2. - Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 3/6/2013, prot. n. 16710, certifica (visto il vigente Programma di Fabbricazione) che i **Mappali 949, 3355, 3356 del Foglio 5**, ricadono in zona "Esr" (Verde agricolo speciale di rispetto), inoltre gli stessi Mappali sono gravati dai seguenti vincoli:

a) mappale 949 del Foglio 5, mappale 712 e 710 del Foglio 13 vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi, vincolo di tutela paesaggistica, ricade all'interno della perimetrazione di pericolosità idraulica molto elevata "Hi4" (Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di cinquant'anni) dello Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica del Piano Urbanistico Comunale in attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ricade all'interno della perimetrazione di pericolosità moderata di franamento ed inondazione "Hg1" (Zone con fenomeni franosi presenti o potenziali marginali) dello Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica del Piano Urbanistico Comunale in attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ricade nel Primo ambito omogeneo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed è destinata ad utilizzazione agro-forestale;

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Doc. Reg. n. 448/2013 del Tribunale di Cagliari
in data 14/06/2013
relazione di stima dei cespiti

b) mappale 3355 del Foglio 5, vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi, vincolo di tutela paesaggistica, è gravato da Usi Civici, ricade all'interno della perimetrazione di pericolosità idraulica media "Hi2" (Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di duecento anni) dello Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica del Piano Urbanistico Comunale in attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ricade all'interno della perimetrazione di pericolosità moderata di franamento ed inondazione "Hg1" (Zone con fenomeni franosi presenti o potenziali marginali) dello Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica del Piano Urbanistico Comunale in attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ricade nel Primo ambito omogeneo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed è destinata ad utilizzazione agro-forestale;

b) mappale 3356 del Foglio 5, vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi, vincolo di tutela paesaggistica, è gravato da Usi Civici, ricade all'interno della perimetrazione di pericolosità idraulica molto elevata "Hi4" (Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di cinquant'anni) dello Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica del Piano Urbanistico Comunale in attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ricade all'interno della fascia di tutela di 50 m misurata dalla sponda del Canale "Santa Rosa", ricade all'interno della perimetrazione di pericolosità elevata di franamento ed inondazione "Hg3" (Zone con frane quiescenti con tempi di riattivazione pluriennali o pluridecennali; zone di possibile espansione areale di frane quiescenti, zone con indizi geomorfologici di instabilità dei versanti potenziali; frane di neoformazione presumibilmente in tempi pluriennali o pluridecennali) dello Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica e Geotecnica del Piano Urbanistico Comunale in attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), è interessato da esproprio per la

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Dr. ing. PIERLUIGI RICCI
Tecnico Estimatore
Aut. Min. Giustizia n. 108/2009

realizzazione del canale circondariale denominato "Canale Santa Rosa", ricade nel Primo ambito omogeneo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed è destinata ad utilizzazione agro-forestale.

Inoltre fino all'approvazione del Piano Urbanistico Comunale trovano applicazione le misure di salvaguardia e tale zona risulta avere la destinazione urbanistica seguente: "Zona agricola E, Sottozona E2".

21

Immobili in Uta

Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto in data 4/6/2013, prot. n. 7408/cc, certifica (visto il vigente Piano Urbanistico Comunale) che i **Mappali 15 e 16 del Foglio 58**, ricadono in zona "E Agricola - Sottozona E1 - E1.2a", mentre i **Mappali 22 e 24 del Foglio 60**, ricadono in zona "F Turistica - Collinare", inoltre, gli stessi Mappali ricadono negli Ambiti di Paesaggio Costiero del Piano Paesaggistico Regionale.

2.6. LE ISPEZIONI IPOTECARIE

Rif. Allegati: n.6.

Al fine di sintetizzare le risultanze degli accessi presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia delle Entrate di Cagliari, si è proceduto alla predisposizione delle tabelle riepilogative (si veda Allegato 6.F).

Di seguito il dettaglio delle formalità degli immobili di proprietà della "

Immobili in Monastir presenti nell'atto di scissione

IMMOBILI I – II da paragrafo 2.2.

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

22

- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 2360 (provvisorio 424 sub z), cons. 1990
mq:

Dante causa: " " - Nota di trascrizione Reg. Part. n. 729 del 14/1/1997 (si veda Allegato 6.A Form. n. 15).

Con frazionamento n. 67308 del 5/10/1996 è stata generata la particella in capo a [redacted], passata poi al C.E.U. - Tipo Mappale n. 102840 del 14/3/2001 - col n. 2785, in forza della C.E. n. 1641 del 2/2/1993.

b) con Atto del 29/1/1981 a rogito del notaio Roberto Vacca Rep. n.44268, pervennero per compravendita alla società "I
seguenti immobili:

- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 424, sub a (divenuto definitivo 424), cons. 2,9658 Ha;
- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 424, sub q (divenuto da prima 424 g con Nota di trascrizione per rettifica Reg. Part. n. 2881 del 28/2/1994 (si veda Allegato 6.A Form. n. 2/A) e successivamente 1087 definitivo, cons. 327 mq.

Con frazionamento n. 67308 del 5/10/1996 e frazionamento n. 173931 del 15/9/1998 sono state generate le particelle in capo all'

Dante causa: _____ - Nota di trascrizione

Reg. Part. 3649 del 25/2/1981 (si veda Allegato 6.A Form. n. 1/A).

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle visure in conservatoria risultano:

a) iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo condizionato Reg. Part. n. 1632 del 11/5/1998, notaio Vittorio Loriga Rep. 371815 del 30/4/1998, a favore di Banca di Sassari S.p.a. (si veda Allegato 6.A Form. n. 16);

b) trascrizione di Ordinanza di Sequestro Conservativo Reg. Part. n. 28588 del 15/12/2008, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 4927/2004 del 10/12/2008, a favore

d. (si veda Allegato 6.A Form. n. 56);

c) annotazione di Sentenza di Condanna Esecutiva Reg. Part. n. 2596 del 22/7/2011, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 8468/2011 del 27/5/2011, a favore di

(si veda Allegato 6.A Form. n. 56);

d) trascrizione di Ordinanza di Sequestro Conservativo Reg. Part. n. 17461 del 9/8/2010, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 4927/2004 del 24/7/2010, a favore di

(si veda Allegato 6.A Form. n. 59);

e) annotazione di Sentenza di Condanna Esecutiva Reg. Part. n. 2598 del 22/7/2011, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 8468/2011 del 27/5/2011, a favore di

(si veda Allegato 6.A Form. n. 59).

23

IMMOBILI III - IV da paragrafo 2.2.

- Immobili censiti al C.T. del Comune di Monastir foglio 12, particelle 2531, 2577, 2344 e 2578 che accorpate come segue formano i lotti:

1) particelle 2531+2577 (Lotto n. 24 nel Piano di Lottizzazione Residenziale "r");

2) particelle 2344+2578, (Lotto n. 25 nel Piano di Lottizzazione Residenziale "r").

ACQUISTO - ATTI DI PROVENIENZA

a) con Atto del 2/3/2004 a rogito del notaio Enrico Ricetto Rep. n.14671, pervennero per compravendita alla società " ", i seguenti immobili:

- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 2531, cons. 202 mq;

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

d) annotazione di Sentenza di Condanna Esecutiva Reg. Part. n. 2598 del 22/7/2011, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 8468/2011 del 27/5/2011, a favore di (si veda Allegato 6.A Form. n. 59).

IMMOBILI V – VI da paragrafo 2.2.

- Immobili censiti al C.T. del Comune di Monastir foglio 12, particelle 2605, 2560, 2606 e 2561 che accorpate come segue formano i lotti:

- 1) particelle 2605+2560, (Lotto n. 2 nel Piano di Lottizzazione Residenziale " ");
- 2) particelle 2606+2561, (Lotto n. 3 nel Piano di Lottizzazione Residenziale " ").

ACQUISTO – ATTI DI PROVENIENZA

a) con Atto del 26/7/2005 a rogito del notaio Enrico Ricetto Rep n. 24259, pervennero per cessione di diritti reali a titolo oneroso alla società "

", i seguenti immobili:

- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 2605, cons. 385 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 2560, cons. 86 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 2606, cons. 176 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 2561, cons. 51 mq.

Dante causa: "

." - Nota di trascrizione Reg. Part. n.

18799 del 3/8/2005 (si veda Allegato 6.A Form. n. 50).

b) con Atto del 29/1/1981 a rogito del notaio Roberto Vacca Rep. n.44268, pervennero per compravendita alla società "

seguenti immobili:

- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 424, sub a (divenuto definitivo 424), cons. 2,9658

Ha;

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

- Catasto Terreni, Fg. 12, mapp. 424, sub q (divenuto da prima 424 g con Nota di trascrizione per rettifica Reg. Part. n. 2881 del 28/2/1994 (si veda Allegato 6.A Form. n. 2/A) e successivamente 1087 definitivo, cons. 327 mq.

Con frazionamento n. 67308 del 5/10/1996 e frazionamento n. 173931 del 15/9/1998 sono state generate le particelle in capo all'

Dante causa:

Nota di trascrizione

Reg. Part. 3649 del 25/2/1981 (si veda Allegato 6.A Form. n. 1/A).

26

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle visure in conservatoria risultano:

- a) trascrizione di Ordinanza di Sequestro Conservativo Reg. Part. n. 28588 del 15/12/2008, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 4927/2004 del 10/12/2008, a favore
(si veda Allegato 6.A Form. n. 56);
- b) annotazione di Sentenza di Condanna Esecutiva Reg. Part. n. 2596 del 22/7/2011, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 8468/2011 del 27/5/2011, a favore di
(si veda Allegato 6.A Form. n. 56);
- c) trascrizione di Ordinanza di Sequestro Conservativo Reg. Part. n. 17461 del 9/8/2010, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 4927/2004 del 24/7/2010, a favore di
(si veda Allegato 6.A Form. n. 59);
- d) annotazione di Sentenza di Condanna Esecutiva Reg. Part. n. 2598 del 22/7/2011, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 8468/2011 del 27/5/2011, a favore di
(si veda Allegato 6.A Form. n. 59).

Immobili in Sordiana presenti nell'atto di scissione:

- Immobili I, II, III da paragrafo 2.2.:

censiti al C.T. del Comune di Sordiana foglio 48, particelle 135, 136, 9, 170, 180, 117, 133, 7, 134 e 169.

ACQUISTO – ATTI DI PROVENIENZA

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

a) con Atto del 20/7/1981 a rogito del notaio Arturo Saba Rep n. 44874, pervennero per compravendita alla società " , i seguenti immobili:

- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 135 (ex 8/b), cons. 440 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 136 (ex 8/c), cons. 4330 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 9, cons. 1005 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 170 (ex 28/b), cons. 2,4400 Ha;
- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 180 (ex 29/h), cons. 2300 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 117 (ex 29/n), cons. 45 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 133 (ex 6/b), cons. 735 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 7, cons. 4850 mq;
- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 134 (ex 8/a), cons. 1,6400 Ha;
- Catasto Terreni, Fg. 48, mapp. 169 (ex 28/a), cons. 9005 mq;

Dante causa: "

27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota di trascrizione Reg. Gen. 17936 del 12/8/1981

(si veda Allegato 6.A Form. n. 12 Cart.-Fav.).

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
Sulla base delle visure in conservatoria risultano:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) trascrizione di Ordinanza di Sequestro Conservativo Reg. Part. n. 345 del 8/1/2009, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 4927/2004 del 10/12/2008, a favore di (si veda Allegato 6.A Form. n. 57);

b) annotazione di Sentenza di Condanna Esecutiva Reg. Part. n. 2597 del 22/07/2011, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 8468/2011 del 27/5/2011, a favore di (si veda Allegato 6.A Form. n. 57);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Aut. Reg. 17936 del 12/8/1981
12/8/1981
Aut. Min. Giustizia 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- c) trascrizione di Ordinanza di Sequestro Conservativo Reg. Part. n. 17461 del 9/8/2010, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 4927/2004 del 24/7/2010, a favore di
(si veda Allegato 6.A Form. n. 59);
- d) annotazione di Sentenza di Condanna Esecutiva Reg. Part. n. 2598 del 22/7/2011, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 8468/2011 del 27/5/2011, a favore di
(si veda Allegato 6.A Form. n. 59).

Immobili in Assemini:

Immobili I, II da paragrafo 2.2.

censiti al C.T. del Comune di Assemini foglio 59, particelle 17, 20, 118, 120.

Immobili I, II, III, IV, V, VI da paragrafo 2.3.

censiti al C.T. del Comune di Assemini foglio 59, particelle 66, 69, 115, 13, 125 e 126.

ACQUISTO – ATTI DI PROVENIENZA

a) con Atto del 30/7/1976 a rogito del notaio Roberto Vacca Rep n. (non reperibile nella Nota di trascrizione), pervennero per compravendita alla società "

", i seguenti immobili:

- Catasto Terreni, Fg. 59, mapp. 5, cons. 2,3915 Ha.

Con frazionamento n. 34.1/1917 in atti dal 23/9/1994 sono state generate le particelle 5 e 66, la prima è stata ceduta a

" con Atto di Scissione del 21/7/2000 (si veda Allegato 6.A Form. n. 22), mentre la seconda è rimasta in capo a ";

- Catasto Terreni, Fg. 59, mapp. 16, cons. 2,7455 Ha.

Con frazionamento n. 34.2/1917 in atti dal 23/9/1994 sono state generate le particelle 16, 68 e 69, segnatamente, la particella 16 è stata ceduta a "

" con Atto di Scissione del 21/7/2000 (si veda

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Doc. Arg. Perizia Giudiziale N. 1000
a scopo esemplare del Libro di Giurisprudenza
Aut. Min. Giustizia 14/04/2009 - 14/04/2009

Allegato 6.A Form. n. 22); la particella 68 è stata espropriata dalla Regione Autonoma della Sardegna (si veda Allegato 6.A Form. n. 21), mentre la particella 69 è rimasta in capo a

Dante causa: ' - Nota di trascrizione
Reg. Part. 11412 del 26/8/1976 (si veda Allegato 6.A Form. n. 8 Cart.-Fav.).

Nota del C.T.U.

E' bene precisare che le particelle 66 e 69, catastalmente intestate a
ricadono in prossimità dell'alveo
del Rio Santa Lucia. Nel perimetro dell'area già interessata dai lavori di rettifica e,
pertanto, non si può escludere che siano state espropriate dalla Regione Autonoma
della Sardegna, pur non essendovi traccia della nota di trascrizione in favore della
Regione. A conforto si rileva che le predette particelle non sono contemplate
nell'Atto di Scissione richiamato in premessa.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non vi sono trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ACQUISTO – ATTI DI PROVENIENZA

a) con Atto del 30/7/1976 a rogito del notaio Roberto Vacca Rep n. (non reperibile
nella Nota di trascrizione), pervennero per compravendita alla società

, i seguenti immobili:

- Catasto Terreni, Fg. 59, mapp. 17, cons. 3,8030 Ha;

- Catasto Terreni, Fg. 59, mapp. 18, cons. 6,8810 Ha.

Con frazionamento n. 443.5 del 27/1/1997 sono state generate le particelle 118 (ex
18/a) e 119 (ex 18/b), la prima è stata ulteriormente suddivisa nell'Atto di
Scissione, già richiamato, in tre particelle (118/a/b/c) (si veda Allegato G1 e
Allegato C1 all'Atto di scissione), le prime due sono state cedute a

mentre la terza è rimasta in capo a "

Per quanto riguarda la particella 119 (ex 18/b) essa è stata

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Atto. Ing. PETRO GIANNI PIETRO
C.T.U. di Cagliari con C.T.U. di Cagliari
Atto. Ing. PETRO GIANNI PIETRO

31

Dante causa: "

- Nota di trascrizione Reg. Part. 13950 del 18/10/1994 (si veda Allegato 6.A Form. n. 2/4).

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non vi sono trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

32

Immobili in Capoterra:

Immobili I, II, III da paragrafo 2.2.

censiti al C.T. del Comune di Capoterra al foglio 5, Particelle 949, 3355 e 3356

Immobile I da paragrafo 2.3.

censiti al C.T. del Comune di Capoterra al foglio 13, Particelle 712 e 710:

ACQUISTO - ATTI DI PROVENIENZA

a) con Atto del 21/10/1976 a rogito del notaio Arturo Saba Rep n. 37895, pervennero per compravendita alla società i seguenti immobili:

- **Catasto Terreni, Fg. 5, mapp. 67, cons. 3295 mq.**

Con frazionamento n. 445226 del 13/10/2009 sono state generate le particelle **3355 e 3356**, la prima rimasta in carico a la seconda è stata espropriata dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Dante causa: - Nota di trascrizione Reg. Part. 8000 del 9/6/1976 (si veda Allegato 6.A Form. n. 7 Cart.-Fav.).

Nota del C.T.U.

E' bene precisare che la particella **3356** sono ancora intestata catastalmente a ma potrebbe essere stata espropriata dalla Regione Autonoma della Sardegna per i lavori di rettifica del

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Aut. Ing. PIERO GIUSEPPE NARDELLI
CANTIERE TECNICO S.p.A. - CANTIERE TECNICO S.p.A.
Via S. Pietro 10 - 00187 Roma (RM) - Tel. 06/49810111 - Fax 06/49810112

canale Santa Rosa (non vi è però traccia della Nota di trascrizione a favore della
 . A conforto si rileva che le predette particelle non rientrano tra gli immobili
 oggetto dell'Atto di Scissione già richiamato.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non vi sono trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

33

ACQUISTO – ATTI DI PROVENIENZA

a) con Atto del 24/7/1981 a rogito del notaio Cesare Cherchi Rep n. 45673,
 pervennero per compravendita alla società i seguenti
 immobili:

- **Catasto Terreni, Fg. 5, mapp. 949 (ex 68/a), cons. 6720 mq;**

Dante causa: Nota di trascrizione Reg.
 Part. 8000 del 9/6/1976 (si veda Allegato 6.A Form. n. 11 Cart.-Fav.).

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

a) trascrizione di Ordinanza di Sequestro Conservativo Reg. Part. n. 345 del
 8/1/2009, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 4927/2004 del 10/12/2008, a favore di
 (si veda Allegato 6.A Form. n. 57);

b) annotazione di Sentenza di Condanna Esecutiva Reg. Part. n. 2597 del
 22/07/2011, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 8468/2011 del 27/5/2011, a favore di
 (si veda Allegato 6.A Form. n. 57);

c) trascrizione di Ordinanza di Sequestro Conservativo Reg. Part. n. 17461 del
 9/8/2010, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 4927/2004 del 24/7/2010, a favore di
 (si veda Allegato 6.A Form. n. 59);

d) annotazione di Sentenza di Condanna Esecutiva Reg. Part. n. 2598 del
 22/7/2011, Tribunale Civile di Cagliari Rep. 8468/2011 del 27/5/2011, a favore di
 (si veda Allegato 6.A Form. n. 59).

- **Catasto Terreni, Fg. 13, mapp. 33, cons. 4525 mq.**

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI Il Tecnico Estimatore:

Con frazionamento n. 444.4 del 27/1/1997 sono state generate le particelle 712 e 713, la prima rimasta in carico a ", la seconda è stata espropriata dalla Regione Autonoma della Sardegna, rogito del notaio Giovanni Rossetti Rep. n. 34220 del 7/7/1999.

Dante causa: ' - Nota di trascrizione Reg. Part. 8000 del 9/6/1976 (si veda Allegato 6.A Form. n. 11 Cart.-Fav.).

Nota del C.T.U.

E' bene precisare che la particella 712 è intestata catastalmente a , ma si tratterebbe soltanto di una mancanza di voltura. Pertanto non essendoci Note di trascrizione contro per questa particella, essa è rimasta in capo a

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non vi sono trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

- Catasto Terreni, Fg. 13, mapp. 24, cons. 5320 mq.

Con frazionamento n. 444.3 del 27/1/1997 sono state generate le particelle 710 e 711, la prima rimasta in carico a la seconda è stata espropriata dalla Regione Autonoma della Sardegna, rogante Giunta Regionale Rep. n. 5 del 30/12/1999.

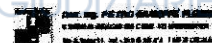
Dante causa: - Nota di trascrizione Reg. Part. 8000 del 9/6/1976 (si veda Allegato 6.A Form. n. 11 Cart.-Fav.).

Nota del C.T.U.

E' bene precisare che la particella 710 è intestata catastalmente a ma si tratterebbe soltanto di una mancanza di voltura. Pertanto non essendoci Note di trascrizione contro per questa particella, essa è rimasta in capo a

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Per il Tecnico Estimatore: 

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non vi sono trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili in Uta:

Immobili I, II da paragrafo 2.3.

censiti al C.T. del Comune di Uta al foglio 60, Particelle 22 e 24, foglio 58, particelle 15 e 16:

ACQUISTO – ATTI DI PROVENIENZA

a) con Atto del 8/10/1982 a rogito del notaio Massimo Clarkson Rep n. (non reperibile nella Nota di trascrizione), pervennero per compravendita alla società i seguenti immobili:

- Catasto Terreni, Fg.60, mapp. 22 (ex 2/e), cons. 30 mq;

- Catasto Terreni, Fg.60, mapp. 24 (ex 2/g), cons. 35 mq.

Dante causa: **"Giorgio Cau"** nato a Furti il 14/4/1929 - Nota di trascrizione Reg. Part. 18660 del 28/10/1982 (si veda Allegato 6.A Form. n. 13 Cart.-Fav.).

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non vi sono trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Catasto Terreni, Fg.58, mapp. 1, cons. 5335 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con frazionamento n. 3150.1 del 3/12/1983 sono state generate le particelle 1 (ex 1/a), **15 (ex 1/b)**, **16 (ex 1/c)**, 17 (ex 1/d) e 18 (ex 1/e), i mappali 1, 17 e 18 sono stati permutati con rogito del notaio Massimo Clarkson Rep. n. 16544 del 6/4/1984 - Nota di trascrizione Reg. Part. n. 7911 del 20/4/1984 (si veda Allegato 6.A Form. n. 2), mentre i rimanenti mappali **15 (ex 1/b)**, **16 (ex 1/c)**, sono rimasti in carico a

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dante causa: - Nota di trascrizione Reg. Part. 18660 del 28/10/1982 (si veda Allegato 6.A Form. n. 13)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota del C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

E' bene precisare che le particelle **15 (ex 1/b), 16 (ex 1/c)** sono ancora intestate catastalmente a "

e queste sono rimaste fuori dall'Atto di Scissione del 21/7/2000 (si veda Allegato 6.A Form. n. 22) pertanto ancora in capo a "

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non vi sono trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

3 - DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

3.1 - IMMOBILI IN MONASTIR

Rif. Allegati: n. 2A, 4A, 5A.

3.1.1. - DESCRIZIONE GENERALE

I beni consistono essenzialmente in:

- lotti fondiari;
- unità immobiliari urbane con destinazione catastale C6 - posti auto all'aperto.

3.1.2. - DESCRIZIONE PARTICOLARE

I - Immobile censito al C.E.U. del Comune di Monastir foglio 12, particella 2785, Subalterno 26, Categoria C/6

II - Immobile censito al C.E.U. del Comune di Monastir foglio 12, particella 2785, Subalterno 27, Categoria C/6

Trattasi di aree destinate a parcheggio all'aperto così come indicato nell'Elaborato Planimetrico Catastale, (si veda Allegato 2.A, 3.A, 5.A), ma di fatto inutilizzabili poiché prive di accesso e oltretutto poste a una quota superiore rispetto al piano stradale. Attualmente sono destinate a giardino. Pertanto, dal punto di vista commerciale, considerata l'attuale destinazione, sono aree oggettivamente poco appetibili. Al più potrebbero avere un utilizzo come aree pertinenziali delle unità immobiliari prospicienti.

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Dr. Ing. PIERO GIUSEPPE PULINO
Tecnico di base del C.T.U. di competenza
Amministrativa - Tel. 070/4040404 - 1000000000

Ciò detto, non essendoci mercato nella zona considerata per aree con caratteristiche analoghe o simili a quelle proprie delle aree oggetto di stima, non si può fare una **stima sintetica comparativa a valore di mercato**, quindi, si opta per una **svalutazione del bene** applicando un coefficiente di deprezzamento pari al 75%.

Ipotizzando il valore a mq del posto auto all'aperto pari a 450,00 €/mq si ha:

Posto auto **sub 26**=(12,00 mq x 450,00 €/mq) x 0.25= **1.350,00 €**

Posto auto **sub 27**=(12,00 mq x 450,00 €/mq) x 0.25= **1.350,00 €**

III - Lotto n. 24, Immobili censiti al C.T. del Comune di Monastir foglio 12, particelle 2531 e 2577

IV - Lotto n. 25, Immobili censiti al C.T. del Comune di Monastir foglio 12, particelle 2344 e 2578

Sono aree edificabili situate in località **"Margatzori"** e più precisamente nella Lottizzazione Residenziale ad iniziativa privata denominata

(si veda Allegato 4.A), ricadenti in Zona omogenea **"C"**, Sottozona **"C1"**

- espansione residenziale -.

Le succitate aree sono facilmente raggiungibili dal viale Europa e dalla via Tempio, sono a circa 80 mt dalla strada statale 131 **"Carlo Felice"** e all'incirca sullo stesso piano della stessa, sono complete di opere di urbanizzazione primaria e sono ricomprese in una serie di lotti completamente edificati con tipologia edilizia a schiera. La zona è ben servita sia dal punto di vista commerciale che della viabilità, mentre la superficie dei lotti è pianeggiante e soleggiata (si veda Allegato 2.A, 4.A, 5.A). Si osserva che le aree sono attualmente occupate da attrezzature di cantiere in disuso, da un container, un box prefabbricato e da rifiuti di ogni genere. Ciò posto, si può concludere che sono facilmente compravendibili anche se attualmente il mercato della zona è fermo. Per la valutazione ci rifacciamo alla **stima sintetica comparativa a valore di mercato** che per la zona in esame varia dai **200 €/mq a 250 €/mq**.

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Prof. Ing. PIERO GIUDIZIARI
Esperto in materia di C.T.U. e C.T.A.
Nella qualità di perito e di estimatore

Adottando quindi la media dei valori sopra indicati si stabilisce il valore di **225,00 €/mq.**

Lotto n. 24=(215,00 mq x 225,00 €/mq) = **48.375,00 €**

Lotto n. 25=(380,00 mq x 225,00 €/mq) = **85.500,00 €**

V - Lotto n. 2, Immobili censiti al C.T. del Comune di Monastir foglio 12, particelle 2605 e 2560

VI - Lotto n. 3, Immobili censiti al C.T. del Comune di Monastir foglio 12, particelle 2606 e 2561

Come le precedenti, si tratta di aree edificabili situate in località "**Margatzori**" e più precisamente nella Lottizzazione Residenziale ad iniziativa privata denominata "**Immobiliare Monastir**" (si veda Allegato 4.A), ricadenti in Zona omogenea "**C**", Sottozona "**C1**" - espansione residenziale-.

Sono facilmente raggiungibili dalla via Sorso e dalla via Carbonia, si affacciano sulla strada statale 131 "**Carlo Felice**" dalla quale distano circa 160 mt, insistono sul versante di un promontorio a una quota di circa 20 mt al di sopra della statale, sono complete di opere di urbanizzazione primaria che versano in stato di abbandono e necessitano, pertanto, di lavori di sistemazione. Nelle immediate vicinanze non sono state realizzate costruzioni né ci sono cantieri in corso. La superficie dei lotti è pianeggiante e soleggiata; alle spalle è delimitata da muri di sostegno in cemento armato (si veda Allegato 2.A, 4.A, 5.A). Le aree sono libere da rifiuti.

Tali aree sono ben servite dal punto di vista della viabilità e fruiscono di servizi commerciali situati nelle vicinanze.

Si confermano le stesse considerazioni estimative delle aree fabbricabili precedenti, pervenendo ai seguenti valori.

V-Lotto n. 2=(471,00 mq x 225,00 €/mq) = **105.975,00 €**

VI-Lotto n. 3=(227,00 mq x 225,00 €/mq) = **51.075,00 €**

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

DALE DEL PREZZO DI VENDITA
E QUANTO INDICATO AN CHE SI INDICAZIONE
VALORE DI 34.100.000,00 EURO

3.2 - IMMOBILI IN SERDIANA

Rif. Allegati: n. 2B, 4B, 5B.

3.2.1. – DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare è costituito da tre appezzamenti di terreno agricolo situati in località "Sa Frissa" o "Sa Cava Sa Perda": due appezzamenti sono alla base e uno alla sommità della collina; le aree insistono sul lato destro della strada statale 387 "del Gerrei" (in direzione Serdiana) e distano circa 2.300 mt dalla stessa. Anche rispetto alla strada statale 466 "di Sibiola" (in direzione Ussana) insistono sul lato destro, a una di stanza di circa 3.400 mt.

39

3.2.2. – DESCRIZIONE PARTICOLARE

3.2.2.1 – I° - APPEZZAMENTO

Risulta composto dalle seguenti particelle, superficie complessiva **2,7760 Ha**

27.760

foglio 48, particella 7, attualmente pascolo cespugliato di **4850 mq**:

foglio 48, particella 9, attualmente pascolo cespugliato di **1005 mq**:

foglio 48, particella 136, attualmente pascolo cespugliato di **4330 mq**:

porzioni sub-pianeggianti, raggiungibile da uno stradello sterrato impervio che si diparte dalla strada asfaltata, posto a sinistra di questa e attraversato longitudinalmente da un canale di compluvio.

foglio 48, particella 133, attualmente pascolo cespugliato di **735 mq**:

porzione con leggera pendenza trasversale, posto alla fine di uno stradello sterrato impervio che si diparte dalla strada asfaltata, e risulta nelle vicinanze di una vecchia cava di materiali da costruzione è attraversato longitudinalmente da un canale di compluvio.

foglio 48, particella 134, attualmente pascolo cespugliato di **1,6400 Ha**:

16.400

come il precedente, ma con discreta pendenza.

foglio 48, particella 135, attualmente pascolo cespugliato di **440 mq**:

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Cons. Reg. Pietro Giuseppe Piccoli
Tecnico Estimatore del Catasto Immobiliare
Sped. in abb. post. - 4/01/2009 - 1/000000000

porzione con discreta pendenza, sempre raggiungibile da uno stradello sterrato impervio che si diparte dalla strada asfaltata, posto a sinistra di questa e attraversato longitudinalmente da un canale di compluvio.

3.2.2.2 – II° APPEZZAMENTO

Risulta composto dalle seguenti particelle, superficie complessiva di **0,2345 Ha**

al foglio 48, particella 117, attualmente pascolo cespugliato di **45 mq**:

foglio 48, particella 180, attualmente pascolo cespugliato di **2300mq**:

- trattasi di fondo con discreta pendenza, raggiungibile da uno stradello sterrato proseguimento della strada asfaltata che si dirama dalla strada statale 466. Esso è ubicato a sinistra a circa 700 mt oltre il serbatoio a torre.

3.2.2.3 – III° APPEZZAMENTO

Risulta composto dalle seguenti particelle, superficie complessiva di **3,3405 Ha**

foglio 48, particella 169, attualmente pascolo cespugliato di **9005mq**:

foglio 48, particella 170, attualmente pascolo cespugliato di **2,44,00 Ha**:

- trattasi di terreno con discreta pendenza, posti sulla sommità di P.ta "Sa Frissa" raggiungibile dalla strada asfaltata che si dirama dalla strada statale 466 e arrivati all'altezza del serbatoio a torre si svolta a sinistra e si percorre uno stradello sterrato che conduce fin sopra la collina.

Tutte le particelle ricadono in Zona Omogenea "E", Sottozona "E5" - Agricola con vincolo paesaggistico - che per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato 4.B.

Per la stima dei terreni agricoli, in base all'attuale situazione di mercato ed alle caratteristiche agronomiche e strutturali dei fondi, si ritiene di considerare un valore unitario par a **7.000,00 €/Ha** (si veda Allegato 7.D).

I° - Appezzamento = (2,7760 Ha x 7.000,00 €/Ha) = 19.432,00€

II° - Appezzamento= (0,2345 Ha x 7.000,00 €/Ha) = 1.641,50 €

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI Il Tecnico Estimatore:

Aut. reg. n. 107/2010 del 10/01/2011
C.T.U. n. 107/2010 del 10/01/2011
Aut. reg. n. 107/2010 del 10/01/2011

III° - Appezamento = (3,3405 Ha x 7.000,00 €/Ha) = **23.383,50 €**

3.3 - IMMOBILI IN ASSEMINI

Rif. Allegati: n. 2C, 4C, 5C.

3.3.1. – DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare è costituito da due appezzamenti di terreno agricolo situati in località "Marzaloi": sono situati sulla sponda destra e sinistra del ramo abbandonato del Rio Santa Lucia.

3.3.2. – DESCRIZIONE PARTICOLARE

3.3.2.1 – I° APPEZZAMENTO da paragrafo 2.2.

E' composto dalle seguenti particelle, superficie complessiva **4,6125 Ha**

foglio 59, particella 17, attualmente pascolo cespugliato di **3,8030 Ha**

foglio 59, particella 20, attualmente in parte pascolo cespugliato e in parte eucalipteto per metà circa, di **0,8095 Ha** *1/2 0,4048*

- trattasi di terreno pianeggiante, posto lungo la strada vicinale Assemini-Capoterra, a destra del ramo abbandonato del Rio Santa Lucia. Sulla strada vicinale il terreno è delimitato da una recinzione in rete metallica (in cattivo stato) e da fico d'india.

3.3.2.2 – II° - APPEZZAMENTO da paragrafo 2.2.

E' composto dalle seguenti particelle, superficie complessiva **1,5722 Ha**

foglio 59, particella 118/c, attualmente eucalipteto di **1,3852 Ha**

foglio 59, particella 120, attualmente pascolo cespugliato di **0,1870 Ha**

- trattasi di terreno pianeggiante, posto lungo la strada comunale "Marzaloi", a sinistra del ramo abbandonato del Rio Santa Lucia. Sulla strada comunale il terreno è delimitato da recinzione in rete metallica in cattivo stato.

Tutte le particelle ricadono in Zona "Verde agricolo speciale di rispetto" nel Piano

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Dr. Ing. Pietro Giuseppe Pardo
T. 0704/950441 - C. 0704/950441
P. 0704/950441 - C. 0704/950441

42

3.4.1. – DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare è costituito da quattro terreni agricoli. Due sono situati in località "Marzaloi" lungo la sponda destra e sinistra del ramo abbandonato del Rio Santa Lucia gli altri due sono ubicati in località "Sa Sannaredda" a destra del Rio Santa Lucia.

3.4.2. – DESCRIZIONE PARTICOLARE

I° APPEZZAMENTO da par. 2.2.

foglio 5, particella 949, attualmente pascolo cespugliato di **6720 mq**:

- trattasi di terreno pianeggiante, posto a destra della strada comunale di "Marzaloi" (direzione Assemini), a sinistra del ramo abbandonato del Rio Santa Lucia. Inoltre, è delimitato da recinzione in rete metallica tenuta in cattivo stato.

II° APPEZZAMENTO da par. 2.2.

foglio 5, particella 3355, attualmente pascolo cespugliato di **2319 mq**:

- come il precedente, trattasi di terreno pianeggiante, posto lungo la strada comunale di "Marzaloi", a destra del ramo abbandonato del Rio Santa Lucia.

foglio 5, particella 3356, attualmente in alveo del Canale Santa Rosa, di **976 mq**:

- lo si considera, non risultando il completamento della eventuale pratica espropriativa.

I° APPEZZAMENTO da par. 2.3.

foglio 13, particella 710, attualmente pascolo cespugliato di **355 mq**:

foglio 13, particella 712, attualmente pascolo cespugliato di **10 mq**:

in totale : 365,00 mq

- trattasi di terreno pianeggiante, reliquato di esigua superficie, posto lungo la strada arginale del Rio Santa Lucia, a destra, in località "Sa Sannaredda".

Le particelle 949 e 3355 ricadono in Zona Esr "Verde agricolo speciale di rispetto" nel Programma di Fabbricazione. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato 4.D.

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:



Le particelle

Per la stima dei terreni agricoli, come visto per i terreni consimili in agro di Assemini, si assumerà un valore unitario pari a **10.000,00 €/Ha** (si veda Allegato 7.D).

Da paragrafo 2.2.

I° Appezamento Mappale 949=(0,6720 Ha x 10.000,00 €/Ha)= **6.720,00 €**

II° Appezamento Mappale 3355=(0,2319 Ha x 10.000,00 €/Ha)= **2.319,00 €**

II° Appezamento Mappale 3355 = (0,0976 Ha x 10.000 €/Ha) = **976 €**

Da paragrafo 2.3.

I° Appezamento Mappali 710, 712 = (0,0365 Ha x 10.000 €/Ha) = **365 €**

3.5 - IMMOBILI IN UTA da par. 2.3.

Rif. Allegati: n. 2E, 4E, 5E.

3.5.1. - DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare è costituito da due appezzamenti di terreno ricadenti uno in località **"Sa Terra Fitta"**, lungo la strada comunale asfaltata che collega Capoterra alla strada provinciale n. 1, l'altro in località **"S'Isca Maccettu"**, lungo il Rio Santa Lucia **"Marmureri"** nelle vicinanze del sito della Società Alti Forni.

3.5.2. - DESCRIZIONE PARTICOLARE

3.5.2.1 - I° APPEZZAMENTO in loc. "Marmureri"

al C.T. del Comune di Uta al foglio 60, particella 22, attualmente pascolo cespugliato di **30 mq**:

al C.T. del Comune di Uta al foglio 60, particella 24, attualmente pascolo cespugliato di **35 mq**:

in totale 65 mq.

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

Aut. Min. Giustizia
Sistema per la Liquidazione
Aut. Min. Giustizia

3.5.2.2 – II° APPEZZAMENTO in loc. "Sa Terra fitta"

trattasi di terreno pianeggiante, facilmente raggiungibile dalla strada comunale che da Capoterra conduce fino alla strada provinciale n. 1.

Per la stima dei terreni agricoli, in base all'attuale situazione di mercato ed alle caratteristiche agronomiche e strutturali dei fondi, si ritiene di considerare un valore unitario par a **10.000,00 €/Ha** (si veda Allegato 7.D).

Valori

I° Apprezzamento = $(0,0065 \text{ Ha} \times 10.000,00 \text{ €/Ha}) = \mathbf{65,00 \text{ €}}$

II° Apprezzamento (0,2339 Ha x 10.000,00 €/Ha) = **2.339,00 €**

4- RISPOSTA AI QUESITI

[..Accertare]

a) - Previ gli Idonei accertamenti e visure Ipocatastali la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita;

Si è proceduto alla elencazione degli immobili nel precedente paragrafo 2.

Pertanto gli attuali beni immobili di proprietà della Società fallita possono così riassumersi in sintesi, rimandando per il dettaglio al paragrafo 2:

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:

46

n. 2 posti auto da 12,00 mq ciascuno facente parte di maggiore fabbricato anch'esso ricadente nella succitata lottizzazione. Attualmente i due posti auto risultano regolarmente accatastati ma di fatto inutilizzabili perché inaccessibili e per la presenza di un giardino;

n. 3 appezzamenti di terreno tutti ricadenti in zona agricola, posti alla base e alla sommità di una collina in località "Sa Frissa" di forma irregolare e non contermini aventi una superficie complessiva di **6,3510 Ha**, la maggior parte sono pascoli e pascoli cespugliati;

n. 2 appezzamenti di terreno tutti ricadenti in zona verde agricolo speciale di rispetto, ubicati lungo il ramo abbandonato del Rio Santa Lucia al confine col Comune di Capoterra in località "Marzaloi" di forma irregolare e non contermini aventi una superficie complessiva di **9,5037 Ha**, sono pascoli cespugliati ed eucalipteti;

n. 2 terreni ricadenti lungo il ramo abbandonato del Rio Santa Lucia all'incrocio col canale "Santa Rosa" e confinanti col Comune di Assemini in località "Marzaloi" di forma irregolare e non contermini aventi una superficie complessiva di **1,0380 Ha**, non vi sono colture in atto e la maggior parte sono pascoli cespugliati.

n. 1 terreno ricadente in località **"Sa Terra Fitta"** lungo la strada comunale asfaltata che collega Capoterra alla strada provinciale n. 1, avente una superficie di **2.404 mq**, la maggior parte sono pascoli cespugliati.

Doc. Ing. PIERO GIUSEPPE RINALDI
VIALE DELL'INDUSTRIA 10 - 20139 MILANO
TEL. 02/574111 - FAX 02/57411298 - E-MAIL ORIGINALE

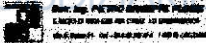
b) - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento. Determinare, quindi , il valore venale attuale ed il valore iniziale ai fini INVIM attribuibili ai beni immobili de quibus, ed inoltre per gli immobili alienati o donati anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;

Come riferito nel precedente paragrafo 2.3 non risultano vendite nei due anni antecedenti la data del 13/1/2012 - sentenza dichiarativa di fallimento -.

Il valore venale è stato determinato nel precedente paragrafo 3, che si riepiloga nella seguente tabella:

N. ord.	COMUNE	IDENTIFICATIVI	SUPERFICIE COMMERCIALE [MQ] [HA]	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO [€]
1	MONASTIR	POSTO AUTO	12,00	€ /MQ 450,00	€ 1.350,00
2	MONASTIR	POSTO AUTO	12,00	€ /MQ 450,00	€ 1.350,00
3	MONASTIR	LOTTO N. 24	215,00	€ /MQ 225,00	€ 48.375,00
4	MONASTIR	LOTTO N. 25	380,00	€ /MQ 225,00	€ 85.500,00
5	MONASTIR	LOTTO N. 2	471,00	€ /MQ 225,00	€ 105.975,00
6	MONASTIR	LOTTO N. 3	227,00	€ /MQ 225,00	€ 51.075,00
7	SERDIANA	I° APPEZZAMENTO	2,7760	€ /HA 7.000,00	€ 19.432,00
8	SERDIANA	II° APPEZZAMENTO	0,2345	€ /HA 7.000,00	€ 1.641,50
9	SERDIANA	III° APPEZZAMENTO	3,3405	€ /HA 7.000,00	€ 23.383,50
10	ASSEMINI	I° APPEZZAMENTO	3,8030	€ /HA 10.000,00	€ 38.030,00
11	ASSEMINI	I° APPEZZAMENTO	0,8095/2	€ /HA 10.000,00	€ 4.047,50
12	ASSEMINI	I° APPEZZAMENTO	0,8095/2	€ /HA 20.000,00	€ 8.095,00
13	ASSEMINI	II° APPEZZAMENTO	1,3852	€ /HA 20.000,00	€ 27.704,00
14	ASSEMINI	II° APPEZZAMENTO	0,1870	€ /HA 20.000,00	€ 1.870,00
15	ASSEMINI	I° APPEZZAMENTO	0,9600	€ /HA 10.000,00	€ 9.600,00
16	ASSEMINI - CT	II° APPEZZAMENTO	0,1080	€ /HA 10.000,00	€ 1.080,00
17	ASSEMINI - CT	III° APPEZZAMENTO	0,2000	€ /HA 10.000,00	€ 2.000,00
18	ASSEMINI - CT	IV° APPEZZAMENTO	1,3010	€ /HA 10.000,00	€ 13.010,00
19	ASSEMINI - CT	V°	0,7470	€ /HA	€ 7.470,00

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:



		APPEZZAMENTO		10.000,00	
20	ASSEMINI - CT	VI° APPEZZAMENTO	0,0030	€ / HA	€ 30,00
		APPEZZAMENTO		10.000,00	
21	CAPOTERRA	I° APPEZZAMENTO	0,6720	€ / HA	€ 6.720,00
				10.000,00	
22	CAPOTERRA	II° APPEZZAMENTO	0,2319	€ / HA	€ 2.319,00
		APPEZZAMENTO		10.000,00	
23	CAPOTERRA	II° APPEZZAMENTO	0,0976	€ / HA	€ 976,00
		APPEZZAMENTO		10.000,00	
24	CAPOTERRA	I° APPEZZAMENTO	0,0365	€ / HA	€ 365,00
				10.000,00	
25	UTA	I° APPEZZAMENTO	0,0065	€ / HA	€ 65,00
				10.000,00	
26	UTA	II° APPEZZAMENTO	0,2339	€ / HA	€ 2.339,00
		APPEZZAMENTO		10.000,00	
	TOTALE				€ 463.802,50

c) - Se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 6/8/1967;

Il quesito è riferibile esclusivamente ai due posti auto esterni, come pertinenze del maggior fabbricato in Monastir, che risulta edificato successivamente alla entrata in vigore della Legge n. 765 del 6/8/1967 (c.d. Legge Ponte"). Allegato 4

d) - Nell'ipotesi in cui siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicanti irregolarità eventualmente riscontrate;

I posti auto di cui al punto che precede sono regolarmente indicati in progetto e nell'elaborato planimetrico catastale. Per loro consistenza non incidono in termini volumetrici, ma la loro inaccessibilità non consente di soddisfare la dotazione di parcheggi di legge. In tal senso, pur non essendovi alcuna violazione in termini di volume, possiamo dire che si tratta comunque di una non conformità al titolo abilitativo, sebbene non rilevante, dal momento che per il maggiore fabbricato è stato rilasciato l’attestato di agibilità.

e) - Nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 6/8/1967, ma prima dell'entrata in vigore della Legge n. 47 del 28/2/1985, se gli abusi

eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della Legge n. 47/85;

I posti auto facenti parte del fabbricato in Monastir sono stati edificati dopo la Legge n. 47 del 28/2/1985. (si veda Allegato 4). Per quanto detto in precedenza, non si ritiene che si debba procedere alla procedura di sanatoria.

Perdono pertanto di significato i quesiti f), g), h).

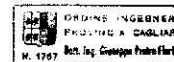
49

Ritenendo di avere adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente Relazione, corredata da n. 30 Allegati, e resta a disposizione per ogni necessario chiarimento.

Cagliari, 24 marzo 2014

IL C.T.U.

Ing. Pietro Floris



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. - RELAZIONE DI STIMA DEI CESPITI il Tecnico Estimatore:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®