

---

# TRIBUNALE DI LANUSEI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piroddi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2017 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	7
Premessa .....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	8
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr.....	8
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2 .....	9
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	10
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	11
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	11
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	11
Titolarità.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	13
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	14
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	14
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	15
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	16
Confini.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	16

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	17
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	17
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	17
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	17
Consistenza.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	20
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	20
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	21
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	26
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	27
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	27
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	28
Dati Catastali.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	30

<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	30
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	31
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	31
Precisazioni .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	32
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	32
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	33
Stato conservativo.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	34
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	35
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	35
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	35
Parti Comuni .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	36
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	38

<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	38
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	38
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	38
Provenienze Ventennali .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	42
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	43
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	45
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	47
Normativa urbanistica.....	47
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	47
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	49
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	49
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	50
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	50
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	51
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	52
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	52
Regolarità edilizia.....	53
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	53
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	53
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia .....	53
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	54
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr....	55
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1.....	55
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2.....	55

Vincoli od oneri condominiali .....	55
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia.....	55
Stima / Formazione lotti.....	56
Riserve e particolarità da segnalare .....	62
Riepilogo bando d'asta .....	64
<b>Lotto Unico</b> .....	64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2017 del R.G.E. ....	70
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.575.000,00</b> .....	70

## INCARICO

---

All'udienza del 10/08/2017, il sottoscritto Ing. Piroddi Carlo, con studio in Viale Europa, 47 - 08045 - Lanusei (NU), email ingcarlopiroddi@libero.it, PEC carlo.piroddi@ingpec.eu, Tel. 320 7280331, Fax 0782 41360, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia
- **Bene N° 5** - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia
- **Bene N° 6** - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Cardedu, fuori dal centro abitato cittadino in località Perda Rubia. E' distinto al N.C.T. di Gairo al foglio 30 particelle 123, 124, 64, 77 e 9, di superficie catastale complessiva pari a mq 15718. I mappali 123, 124 e 77 hanno qualità vigneto classe unica, il mappale 64 ha qualità incolto produttivo ed il mappale 9 risulta pascolo cespugliato.

Nel dettaglio trattasi di un terreno con i mappali non tutti contigui. In particolare i mappali 123, 124 e 77 contigui tra di loro, sono separati dal mappale 9 mediante stradello in terra e dal mappale 64, dalla Strada Statale 125 Orientale Sarda, dalla quale fra altro si accede ai fondi suddetti.

Dal punto di vista urbanistico nel PUC del comune di Cardedu, pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, si ha che:

- le particelle 123, 124, 77 e 9 ricadono in zona E (agricola);
- la particella 64 non risulta contraddistinta da nessuna zonizzazione.

Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica".

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'unità immobiliare denominata Bene 2, è un'abitazione che si sviluppa su un piano, con annesso spazio cortilizio pertinenziale, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia.

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E.

Catastalmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'unità immobiliare denominata Bene 3, è un deposito che si sviluppa su un piano, con un unico vano, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia.

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E.

Catastalmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'unità immobiliare denominata Bene 4, è un'abitazione che si sviluppa su un piano, con annesso spazio cortilizio pertinenziale, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250.

### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'unità immobiliare realizzata nel mappale 117 del foglio 30 del NCT di Gairo, si sviluppa su due piani, il piano terra destinato ad autorimessa, mentre al piano primo abbiamo un locale in corso di costruzione senza alcun elemento che ne consenta l'accesso (vano scala o rampa). Esso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia.

Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 117, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 120.

### **BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

---

L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 6 è la



cantina vinicola che si sviluppa al piano terra e piano interrato.

Anch'esso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864.

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 7 è un appartamento che si sviluppa al piano primo, sovrastante la cantina vinicola.

L'appartamento è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864.

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 8 è un appartamento che si sviluppa al piano secondo.

L'accesso all'appartamento è garantito dall'esterno attraverso una scala comune con l'appartamento sottostante, dalla quale si accede ad un andito dell'appartamento sottostante, che conduce ad una scala esclusiva in legno che porta all'appartamento di cui alla presente.

Lo stesso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864.

## **LOTTO UNICO**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia
- **Bene N° 5** - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia

- **Bene N° 6** - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Si da atto che il suddetto mappale non risulta citato nella relazione notarile, ma altresì va evidenziato che come è stato dichiarato dal G.E. della presente procedura esecutiva, ai sensi dell'articolo 2912 c.c. gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ai beni qualificabili come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni ed a quei beni, come le accessioni propriamente dette, che siano uniti fisicamente alla cosa principale, si da costituire parte integrante.

Nel conferimento dell'incarico allo scrivente, il mappale 116 del foglio 30 del NCT di Gairo è stato inquadrato proprio nella presente fattispecie.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Si da atto che il suddetto mappale non risulta citato nella relazione notarile, ma altresì va evidenziato che come è stato dichiarato dal G.E. della presente procedura esecutiva, ai sensi dell'articolo 2912 c.c. gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ai beni qualificabili come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni ed a quei beni, come le accessioni propriamente dette, che siano uniti fisicamente alla cosa principale, si da costituire parte integrante.

Nel conferimento dell'incarico allo scrivente, il mappale 116 del foglio 30 del NCT di Gairo è stato inquadrato proprio nella presente fattispecie.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Si da atto che il suddetto mappale non risulta citato nella relazione notarile, ma altresì va evidenziato che come è stato dichiarato dal G.E. della presente procedura esecutiva, ai sensi dell'articolo 2912 c.c. gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ai beni qualificabili come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni ed a quei beni, come le accessioni propriamente dette, che siano uniti fisicamente alla cosa principale, si da costituire parte integrante.

Nel conferimento dell'incarico allo scrivente, il mappale 116 del foglio 30 del NCT di Gairo è stato inquadrato proprio nella presente fattispecie.

### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Si da atto che il suddetto mappale non risulta citato nella relazione notarile, ma altresì va evidenziato che come è stato dichiarato dal G.E. della presente procedura esecutiva, ai sensi dell'articolo 2912 c.c. gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ai beni qualificabili come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni ed a quei beni, come le accessioni propriamente dette, che siano uniti fisicamente alla cosa principale, si da costituire parte integrante.

Nel conferimento dell'incarico allo scrivente, il mappale 117 del foglio 30 del NCT di Gairo è stato

inquadrato proprio nella presente fattispecie.

**BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

---

Si da atto che il suddetto mappale non risulta citato nella relazione notarile, ma altresì va evidenziato che come è stato dichiarato dal G.E. della presente procedura esecutiva, ai sensi dell'articolo 2912 c.c. gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ai beni qualificabili come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni ed a quei beni, come le accessioni propriamente dette, che siano uniti fisicamente alla cosa principale, si da costituire parte integrante.

Nel conferimento dell'incarico allo scrivente, il mappale 115 del foglio 30 del NCT di Gairo è stato inquadrato proprio nella presente fattispecie.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

---

Si da atto che il suddetto mappale non risulta citato nella relazione notarile, ma altresì va evidenziato che come è stato dichiarato dal G.E. della presente procedura esecutiva, ai sensi dell'articolo 2912 c.c. gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ai beni qualificabili come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni ed a quei beni, come le accessioni propriamente dette, che siano uniti fisicamente alla cosa principale, si da costituire parte integrante.

Nel conferimento dell'incarico allo scrivente, il mappale 115 del foglio 30 del NCT di Gairo è stato inquadrato proprio nella presente fattispecie.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

---

Si da atto che il suddetto mappale non risulta citato nella relazione notarile, ma altresì va evidenziato che come è stato dichiarato dal G.E. della presente procedura esecutiva, ai sensi dell'articolo 2912 c.c. gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente ai beni qualificabili come accessori, pertinenze, frutti, miglioramenti ed addizioni ed a quei beni, come le accessioni propriamente dette, che siano uniti fisicamente alla cosa principale, si da costituire parte integrante.

Nel conferimento dell'incarico allo scrivente, il mappale 115 del foglio 30 del NCT di Gairo è stato inquadrato proprio nella presente fattispecie.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

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)

Si precisa che dal punto di vista catastale gli immobili risultano intestati come di seguito riportato:

- Catasto Terreni comune di Gairo foglio 30 mappale 123, 124 e 9 al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quota pari all'intero.
- Catasto Terreni comune di Gairo foglio 30 mappale 64 e 77 al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quota pari ad 1/2 ciascuno.

Si precisa che il soggetto esecutato risulta Coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*48 Parte 2 Serie A## - 1971

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 14/06/1996 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto in data 28/11/2003 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Cagliari, Oristano e Lanusei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

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)

Si precisa che il mappale 116 del foglio 30 censito nel NCT di Gairo, qualità Ente urbano, deriva dal mappale 3 in seguito a Variazione d'ufficio del 10/08/2004 protocollo n. NU0119776 in atti dal 10/08/2004 TM 52720/96 (n. 2541.1/2004).

Trattandosi di particella censita quale Ente urbano, in attesa del completamento della pratica di accatastamento degli immobili, si precisa che l'intestazione catastale va individuata dalla visura storica, dalla quale si evince che, la ditta catastale è la seguente:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Detta intestazione catastale deriva dal seguente atto:

Denuncia (nei passaggi PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/1992 protocollo n. 122255 in atti dal 15/07/2002 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 769 n: 66 del 30/01/1993 Successione (n. 119602.1/2002).

Si precisa che il soggetto esecutato risulta Coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*48 Parte 2 Serie A## - 1971

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 14/06/1996 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto in data 28/11/2003 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Cagliari, Oristano e Lanusei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

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)

Si precisa che il mappale 116 del foglio 30 censito nel NCT di Gairo, qualità Ente urbano, deriva dal mappale 3 in seguito a Variazione d'ufficio del 10/08/2004 protocollo n. NU0119776 in atti dal 10/08/2004 TM 52720/96 (n. 2541.1/2004).

Trattandosi di particella censita quale Ente urbano, in attesa del completamento della pratica di accatastamento degli immobili, si precisa che l'intestazione catastale va individuata dalla visura storica, dalla quale si evince che, la ditta catastale è la seguente:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Detta intestazione catastale deriva dal seguente atto:

Denuncia (nei passaggi PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/1992 protocollo n. 122255 in atti dal 15/07/2002 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 769 n: 66 del 30/01/1993 Successione (n. 119602.1/2002).

Si precisa che il soggetto esecutato risulta Coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*48 Parte 2 Serie A## - 1971

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 14/06/1996 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto in data 28/11/2003 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Cagliari, Oristano e Lanusei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il mappale 116 del foglio 30 censito nel NCT di Gairo, qualità Ente urbano, deriva dal mappale 3 in seguito a Variazione d'ufficio del 10/08/2004 protocollo n. NU0119776 in atti dal 10/08/2004 TM 52720/96 (n. 2541.1/2004).

Trattandosi di particella censita quale Ente urbano, in attesa del completamento della pratica di accatastamento degli immobili, si precisa che l'intestazione catastale va individuata dalla visura storica, dalla quale si evince che, la ditta catastale è la seguente:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Detta intestazione catastale deriva dal seguente atto:

Denuncia (nei passaggi PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/1992 protocollo n. 122255 in atti dal 15/07/2002 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 769 n: 66 del 30/01/1993 Successione (n. 119602.1/2002).

Si precisa che il soggetto esecutato risulta Coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*48 Parte 2 Serie A## - 1971

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 14/06/1996 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto in data 28/11/2003 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Cagliari, Oristano e Lanusei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBIcata A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che il mappale 117 del foglio 30 censito nel NCT di Gairo, qualità Ente urbano, deriva dal mappale 3 in seguito a Variazione d'ufficio del 10/08/2004 protocollo n. NU0119776 in atti dal 10/08/2004 TM 52720/96 (n. 2541.1/2004).

Trattandosi di particella censita quale Ente urbano, in attesa del completamento della pratica di accatastamento degli immobili, si precisa che l'intestazione catastale va individuata dalla visura storia, dalla quale si evince che, la ditta catastale è la seguente:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Detta intestazione catastale deriva dal seguente atto:

Denuncia (nei passaggi PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/1992 protocollo n. 122255 in atti dal 15/07/2002 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 769 n: 66 del 30/01/1993 Successione (n. 119602.1/2002).

Si precisa che il soggetto esecutato risulta Coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*48 Parte 2 Serie A## - 1971

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 14/06/1996 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto in data 28/11/2003 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Cagliari, Oristano e Lanusei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBIcata A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

---

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)

Si precisa che il mappale 115 del foglio 30 censito nel NCT di Gairo, qualità Ente urbano, deriva dal mappale 3 in seguito alla "Tabella di variazione del 18/10/1996 protocollo n. 179167, in atti dal 18/09/2003 (n. 52720.1/1996)"

Trattandosi di particella censita quale Ente urbano, in attesa del completamento della pratica di accatastamento degli immobili, si precisa che l'intestazione catastale va individuata dalla visura storica, dalla quale si evince che, la ditta catastale è la seguente:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Detta intestazione catastale deriva dal seguente atto:

Denuncia (nei passaggi PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/1992 protocollo n. 122255 in atti dal 15/07/2002 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 769 n: 66 del 30/01/1993 Successione (n. 119602.1/2002).

Si precisa che il soggetto esecutato risulta Coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*48 Parte 2 Serie A## - 1971

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 14/06/1996 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto in data 28/11/2003 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Cagliari, Oristano e Lanusei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

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)

Si precisa che il mappale 115 del foglio 30 censito nel NCT di Gairo, qualità Ente urbano, deriva dal mappale 3 in seguito alla "Tabella di variazione del 18/10/1996 protocollo n. 179167, in atti dal 18/09/2003 (n. 52720.1/1996)"

Trattandosi di particella censita quale Ente urbano, in attesa del completamento della pratica di accatastamento degli immobili, si precisa che l'intestazione catastale va individuata dalla visura storica, dalla quale si evince che, la ditta catastale è la seguente:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Detta intestazione catastale deriva dal seguente atto:

Denuncia (nei passaggi PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/1992 protocollo n. 122255 in atti dal 15/07/2002 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 769 n: 66 del 30/01/1993 Successione (n. 119602.1/2002).

Si precisa che il soggetto esecutato risulta Coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*48 Parte 2 Serie A## - 1971

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 14/06/1996 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto in data 28/11/2003 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Cagliari, Oristano e Lanusei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

---

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)

Si precisa che il mappale 115 del foglio 30 censito nel NCT di Gairo, qualità Ente urbano, deriva dal mappale 3 in seguito alla "Tabella di variazione del 18/10/1996 protocollo n. 179167, in atti dal 18/09/2003 (n. 52720.1/1996)"

Trattandosi di particella censita quale Ente urbano, in attesa del completamento della pratica di accatastamento degli immobili, si precisa che l'intestazione catastale va individuata dalla visura storica, dalla quale si evince che, la ditta catastale è la seguente:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Detta intestazione catastale deriva dal seguente atto:

Denuncia (nei passaggi PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/1992 protocollo n. 122255 in atti dal 15/07/2002 Registrazione: UR Sede: NUORO Volume: 769 n: 66 del 30/01/1993 Successione (n. 119602.1/2002).

Si precisa che il soggetto esecutato risulta Coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*48 Parte 2 Serie A## - 1971

### **ANNOTAZIONI:**

Con atto in data 14/06/1996 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con atto in data 28/11/2003 a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Cagliari, Oristano e Lanusei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

I terreni di cui al presente lotto, come già evidenziato precedentemente, pur risultando nella medesima zona, non sono tutti contigui. Nella trattazione dei confini si procederà alla descrizione dei mappali confinanti, come di seguito:

- i mappali 123, 124 e 77 confinano a sud est con il Rio de Sa Perda, a sud ovest con la SS 125 Orientale Sarda, ad Ovest con ad Ovest con uno stradello in terra che si innesta nella SS 125 Orientale Sarda, a nord con il Rio de Sa Perda Arrubia e ad Est con i mappali 36 e 192.

- il mappale 9 confina a sud est con il Rio de Sa Perda, a sud ovest con la SS 125 Orientale Sarda, ad Ovest con il Rio Flumini, a nord con il Rio de Sa Perda Arrubia e ad Est con uno stradello in terra che si innesta nella SS 125 Orientale Sarda.



- il mappale 64 confina a sud con un torrente, a nord con la SS 125 Orientale Sarda, ad Ovest con il mappale 10.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'immobile di cui al presente paragrafo si trova nell'agro del comune di Cardedu, ad oggi catastalmente distinto al N.C.T. di Gairo, al foglio 30 mappale 116. Esso risulta confinante a sud ovest con il bene n° 3 e nei restanti prospetti con il mappale 124.

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'immobile di cui al presente paragrafo si trova nell'agro del comune di Cardedu, ad oggi catastalmente distinto al N.C.T. di Gairo, al foglio 30 mappale 116. Esso risulta confinante a nord est con il Bene n° 4, a sud ovest con l'immobile C e nei restanti prospetti con il mappale 124.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'immobile di cui al presente paragrafo si trova nell'agro del comune di Cardedu, ad oggi catastalmente distinto al N.C.T. di Gairo, al foglio 30 mappale 116. Esso risulta confinante a nord est con il Bene n° 2 e nei restanti prospetti con il mappale 124.

#### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'immobile di cui al presente paragrafo si trova nell'agro del comune di Cardedu, ad oggi catastalmente distinto al N.C.T. di Gairo, al foglio 30 mappale 117. Esso risulta confinante sui quattro prospetti con il mappale 123.

#### **BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

---

L'immobile di cui al presente paragrafo si trova nell'agro del comune di Cardedu, ad oggi catastalmente distinto al N.C.T. di Gairo, al foglio 30 mappale 115. Esso risulta confinante con il mappale 123 su tutti i prospetti.

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

---

L'immobile di cui al presente paragrafo si trova nell'agro del comune di Cardedu, ad oggi catastalmente distinto al N.C.T. di Gairo, al foglio 30 mappale 115. Esso risulta confinante con il mappale 123 su tutti i prospetti.

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

---

L'immobile di cui al presente paragrafo si trova nell'agro del comune di Cardedu, ad oggi catastalmente distinto al N.C.T. di Gairo, al foglio 30 mappale 115. Esso risulta confinante con il mappale 123 su tutti i prospetti.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7100,00 mq	7100,00 mq	1,00	7100,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	978,00 mq	978,00 mq	1,00	978,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1350,00 mq	1350,00 mq	1,00	1350,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3860,00 mq	3860,00 mq	1,00	3860,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2430,00 mq	2430,00 mq	1,00	2430,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15718,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15718,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è ubicato in agro di Cardedu, fuori dal centro abitato cittadino in località Perda Rubia. E' distinto al N.C.T. di Gairo al foglio 30 particelle 123, 124, 64, 77 e 9. Come già descritto precedentemente, trattasi di un terreno con i mappali non tutti contigui, con una superficie catastale complessiva, pari a mq 15.718.

All'interno del mappale 123 è presente una vasca di raccolta per l'acqua realizzata adiacente alla cabina elettrica, come meglio visibile negli elaborati fotografici allegati alla presente.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,00 mq</b>		

L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione, che occupa una porzione del mappale 116, ubicata nella parte nord dello stesso. L'abitazione è così distribuita:

- un vano adibito a cucina - soggiorno di mq 22,00
- una camera da letto matrimoniale di mq 20,00
- una camera da letto di mq 10,00
- due servizi igienici di mq 2,50 ciascuno
- un locale adibito a ripostiglio di mq 2,50
- un ingresso e andito di superficie pari a mq 14,00.

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	3,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,00 mq</b>		

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano, destinato a locale di sgombero/deposito di superficie lorda pari a mq 38,00 ed altezza interna pari a m 3,60.

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,00 mq</b>		

L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione, che occupa una porzione del mappale 116, ubicata nella parte nord dello stesso. L'abitazione è così distribuita:

- un vano adibito a cucina - soggiorno di mq 15,00
- due camere da letto di mq 16,00

- una camera da letto di mq 15,00
- due servizi igienici di mq 3,00
- un ingresso e andito di superficie pari a mq 7,00.

#### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	72,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,00 mq</b>		

L'unità immobiliare è realizzata su due piani, piano terra destinato a locali autorimessa e piano primo in corso di costruzione.

Al piano terra abbiamo:

- un locale adibito ad autorimessa con accesso autonomo di mq 29,00 (nata come officina di supporto aziendale, secondo quanto precisato dal soggetto esecutato nel corso delle operazioni peritali);
- due locali adibiti a cantina con accesso dall'autorimessa di cui sopra, rispettivamente di mq 8,00 e mq 2,00
- un secondo locale adibito ad autorimessa di mq 56,00;
- un locale adibito a cantina con accesso autonomo, collegato a questa seconda autorimessa, di mq 14,00;
- un locale destinato a servizio igienico costituito da antibagno e bagno, con accesso autonomo dall'esterno e non collegato ai locali precedentemente descritti, complessivamente di mq 8,00.

Al piano primo è stato realizzato un locale in corso di costruzione, con una superficie lorda pari a mq 70,00, con copertura a tetto a due falde.

In questa sede si precisa che, l'area riportata nella tabella ai fini del calcolo della superficie convenzionale complessiva ed oggetto di stima immobiliare, è esclusivamente quella relativa alla parte di immobile realizzata ante 1967.

Difatti, sulla restante parte lo scrivente non può attestare la regolarità edilizia, non avendo reperito, presso i pubblici uffici, alcun titolo abilitativo (di questo si è dato conto nel corso della presente relazione).

#### **BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
---------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------

Cantina Sociale	1158,00 mq	1400,00 mq	1,00	1400,00 mq	0,00 m	T-Interrato
Vasca inutilizzata	140,00 mq	167,00 mq	0,20	33,40 mq	0,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1433,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1433,40 mq</b>		

L'unità immobiliare di cui alla presente, come descritto nei precedenti paragrafi si sviluppa al piano terra e piano interrato, collegati tra di loro mediante scala interna.

L'accesso all'immobile è garantito direttamente dal mappale 123.

La stessa è destinata alla produzione e imbottigliamento di vino; in particolare al piano interrato è presente la zona vasche e la zona botti, mentre al piano terra abbiamo gli altri ambienti, che consentono di completare il ciclo produttivo aziendale.

Nel dettaglio al piano interrato, di altezza pari a circa m 4,00, abbiamo:

- ambienti destinati al ricovero delle botti, con una superficie complessiva pari a mq 145 circa
- ambienti destinati ad ospitare le vasche, con una superficie complessiva pari a mq 302 circa
- vasca accessibile dal piano terra tramite botola e scala a pioli (non visitata dallo scrivente), che occupa una superficie pari a mq 140 circa;
- vano scala di mq 13,00 circa.

Al piano terra, di altezza pari a circa m 6,00, abbiamo:

- ingresso principale direttamente all'interno dell'ambiente destinato a vasche, con una superficie complessiva pari a mq 236,00 circa
- vano scala per l'accesso ai locali di seguito riportati, di mq 3,00
- un locale di mq 99,00
- un locale di mq 72,00
- un locale di mq 91,00
- un locale per imbottigliamento di mq 64,00
- un locale adibito a laboratorio di mq 15,00
- una stanza di mq 14,00
- una locale archivio di mq 11,00
- un locale di sgombero di mq 15,00
- un andito di mq 14,00
- un ingresso e vano scala che conduce ai piani superiori di mq 24,00
- un ripostiglio (adiacente al vano scala) di mq 5,00.

Complessivamente la superficie commerciale del piano terra e seminterrato è pari a mq 1433,40.

## **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	155,00 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	3,20 m	1

Terrazza	517,00 mq	551,00 mq	0,15	82,65 mq	0,00 m	1
Vano scala comune	6,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>282,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>282,65 mq</b>		

L'unità immobiliare di cui alla presente, come descritto nei precedenti paragrafi si sviluppa al piano primo, con accesso dall'esterno condiviso con l'appartamento di cui al piano secondo. In particolare l'accesso principale è garantito dal prospetto sud ovest dello stabile, su un vano comune di ingresso posto al piano terra, da cui si sviluppa il vano scala che conduce al piano primo.

Va precisato che lo stesso vano di ingresso è collegato alla restante porzione di fabbricato destinato a cantina, come visibile dagli elaborati grafici.

Nel dettaglio l'abitazione è costituita da:

- una cucina di mq 7,00
- un locale soggiorno di mq 34,00
- una camera da letto di mq 20,00
- una camera da letto di mq 18,00
- una camera da letto di mq 12,00
- una camera da letto di mq 10,00
- un servizio igienico con antibagno e bagno complessivamente di mq 11,00
- due servizi igienici adiacenti, ciascuno di mq 3,00
- un ripostiglio di mq 14,00
- un andito di mq 4,00
- un andito di mq 20,00 che collega i vari ambienti dell'abitazione, nonchè mettendo in collegamento la scala principale di accesso all'appartamento con il vano scala che consente l'accesso all'appartamento realizzato al piano secondo. Pertanto tale spazio è da considerarsi uno spazio comune fra i due appartamenti.

Infine allo stesso piano, è presente una terrazza esclusiva dell'appartamento di mq 550 circa, che costituisce la copertura della cantina sottostante.

Da ciò deriva che la superficie commerciale dell'appartamento al piano primo è pari a mq 283,00.

## **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	140,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	3,20 m	2
Vano scala	15,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	0,00 m	1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>194,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>194,00 mq</b>	
--	------------------	--

L'unità immobiliare di cui alla presente, come descritto nei precedenti paragrafi si sviluppa al piano secondo, con accesso dall'esterno condiviso con l'appartamento di cui al piano primo. In particolare l'accesso principale è garantito dal prospetto sud ovest dello stabile, su un vano comune di ingresso posto al piano terra, da cui si sviluppa il vano scala che conduce al piano primo; da qui attraversando un andito che attraversa l'appartamento, si arriva al vano scala esclusivo, che porta all'appartamento. Va precisato che lo stesso vano di ingresso al piano terra, è collegato alla restante porzione di fabbricato destinato a cantina, come visibile dagli elaborati grafici.

Nel dettaglio l'abitazione al piano secondo e costituita da:

- camera 1 di mq 14,00
- camera 2 di mq 13,00
- camera 3 di mq 14,00
- camera 4 di mq 13,00
- camera 5 di mq 13,00
- camera 6 di mq 14,00
- camera 7 di mq 13,00
- un servizio igienico con antibagno e bagno complessivamente di mq 10,00
- un andito di mq 35,00 in posizione centrale, che dal vano scala attraversa l'intero appartamento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>14/08/1979</b> al <b>28/02/1981</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 77 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 38 00 Reddito dominicale € 13,95 Reddito agrario € 38,87
Dal <b>14/08/1979</b> al <b>28/02/1981</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 10 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 34 40
Dal <b>28/02/1981</b> al <b>14/05/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 77 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 38 00 Reddito dominicale € 13,95 Reddito agrario € 38,87
Dal <b>28/02/1981</b> al <b>14/05/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 64 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 13 50

		Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,07
Dal 04/06/1985 al 30/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 93 42 Reddito dominicale € 33,77 Reddito agrario € 94,08
Dal 04/06/1985 al 30/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 9 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 24 30 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,50
Dal 30/07/1992 al 18/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 79 68 Reddito dominicale € 28,81 Reddito agrario € 80,25
Dal 30/07/1992 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 9 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 24 30 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 18/09/2003 al 06/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 80 78 Reddito dominicale € 29,20 Reddito agrario € 81,35
Dal 06/09/2004 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 123 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 71 00 Reddito dominicale € 25,67 Reddito agrario € 71,50
Dal 06/09/2004 al 14/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 124 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 09 78 Reddito dominicale € 3,54 Reddito agrario € 9,85

Si precisa che dal punto di vista catastale, i mappali 64 e 77 del foglio 30 del comune di Gairo risultano intestati per la sola quota di 1/2 al soggetto esecutato, nonostante in seguito alla dichiarazione di successione del De Cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sarebbe dovuta esser riportata l'intera quota in capo all'esecutato.

Per quanto attiene i mappali 123, 124 e 9 del foglio 30 del comune di Gairo risultano intestati catastalmente per la quota di 1/1 al soggetto esecutato.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 30/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 93 42 Reddito dominicale € 33,77 Reddito agrario € 94,08
Dal 30/07/1992 al 18/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 93 42
Dal 18/09/2003 al 10/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 116 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 03 60
Dal 10/08/2004 al 21/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 116 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 50

Si precisa che per la particella di cui al foglio 30 mappale 116, trattandosi di Ente urbano, in visura non compare l'intestazione catastale. La ditta catastale indicata, è quella che si evince dalla visura storica della particella suddetta.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 30/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 93 42 Reddito dominicale € 33,77 Reddito agrario € 94,08
Dal 30/07/1992 al 18/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 93 42
Dal 18/09/2003 al 10/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 116 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 03 60
Dal 10/08/2004 al 21/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 116 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 50

Si precisa che per la particella di cui al foglio 30 mappale 116, trattandosi di Ente urbano, in visura non compare l'intestazione catastale. La ditta catastale indicata, è quella che si evince dalla visura storica

della particella suddetta.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>04/06/1985</b> al <b>30/07/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 93 42 Reddito dominicale € 33,77 Reddito agrario € 94,08
Dal <b>30/07/1992</b> al <b>18/09/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 93 42
Dal <b>18/09/2003</b> al <b>10/08/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 116 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 03 60
Dal <b>10/08/2004</b> al <b>21/07/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 116 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 50

Si precisa che per la particella di cui al foglio 30 mappale 116, trattandosi di Ente urbano, in visura non compare l'intestazione catastale. La ditta catastale indicata, è quella che si evince dalla visura storica della particella suddetta.

#### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>04/06/1985</b> al <b>30/07/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 93 42 Reddito dominicale € 33,77 Reddito agrario € 94,08
Dal <b>30/07/1992</b> al <b>18/09/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 93 42
Dal <b>18/09/2003</b> al <b>10/08/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 117 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 01 20

Si precisa che per la particella di cui al foglio 30 mappale 117, trattandosi di Ente urbano, in visura non compare l'intestazione catastale. La ditta catastale indicata, è quella che si evince dalla visura storica

della particella suddetta.

**BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 30/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 93 42 Reddito dominicale € 33,77 Reddito agrario € 94,08
Dal 30/07/1992 al 18/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 93 42
Dal 18/09/2003 al 10/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 115 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 08 64

Si precisa che per la particella di cui al foglio 30 mappale 115, trattandosi di Ente urbano, in visura non compare l'intestazione catastale. La ditta catastale indicata, è quella che si evince dalla visura storica della particella suddetta.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 30/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 93 42 Reddito dominicale € 33,77 Reddito agrario € 94,08
Dal 30/07/1992 al 18/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 93 42
Dal 18/09/2003 al 10/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 115 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 08 64

Si precisa che per la particella di cui al foglio 30 mappale 115, trattandosi di Ente urbano, in visura non compare l'intestazione catastale. La ditta catastale indicata, è quella che si evince dalla visura storica della particella suddetta.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 30/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 93 42 Reddito dominicale € 33,77 Reddito agrario € 94,08
Dal 30/07/1992 al 18/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 3 Qualità Vigneto C.I.U. Superficie (ha are ca) 00 93 42
Dal 18/09/2003 al 10/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 30, Part. 115 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 08 64

Si precisa che per la particella di cui al foglio 30 mappale 115, trattandosi di Ente urbano, in visura non compare l'intestazione catastale. La ditta catastale indicata, è quella che si evince dalla visura storica della particella suddetta.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

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
30	123				Vigneto		00 71 00 mq			
30	124				Vigneto		00 09 78 mq			
30	64				Incolto produttivo		00 13 50 mq			
30	77				Vigneto		00 38 60 mq			
30	9				Pascolo cespugliato		00 24 30 mq			

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	116				Ente urbano		00 02 50 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che l'unità immobiliare destinata ad abitazione, occupa una parte del mappale 116 del foglio 30 nel N.C.T. del comune di Gairo. In particolare essa è posizionata nella parte Nord del suddetto mappale. Si precisa infine che l'immobile non risulta censito al N.C.E.U.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	116				Ente urbano		00 02 50 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che l'unità immobiliare destinata ad abitazione occupa una parte del mappale 116 del foglio 30 nel N.C.T. del comune di Gairo. In particolare essa è posizionata nella parte centrale del detto mappale.

Si precisa infine che l'immobile non risulta censito al N.C.E.U.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

30	116				Ente urbano		00 02 50 mq			
----	-----	--	--	--	-------------	--	-------------	--	--	--

**Corrispondenza catastale**

Si precisa che l'unità immobiliare destinata ad abitazione, occupa una parte del mappale 116 del foglio 30 nel N.C.T. del comune di Gairo. In particolare essa è posizionata nella parte sud del suddetto mappale. Si precisa infine che l'immobile non risulta censito al N.C.E.U.

**BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	117				Ente urbano		00 01 20 mq			

**Corrispondenza catastale**

Si precisa che l'unità immobiliare con locali autorimessa, insiste sul mappale 117 del foglio 30 nel N.C.T. del comune di Gairo.

**BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	115				Ente urbano		00 08 64 mq			

**Corrispondenza catastale**

Si precisa che l'unità immobiliare destinata ad abitazione, occupa una parte del mappale 115 del foglio 30 nel N.C.T. del comune di Gairo. Si precisa infine che l'immobile non risulta censito al N.C.E.U.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	115				Ente urbano		00 08 64 mq			

**Corrispondenza catastale**

Si precisa che l'unità immobiliare destinata ad abitazione, occupa una parte del mappale 115 del foglio 30 nel N.C.T. del comune di Gairo. Si precisa infine che l'immobile non risulta censito al N.C.E.U.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	115				Ente urbano		00 08 64 mq			

**Corrispondenza catastale**

Si precisa che l'unità immobiliare destinata ad abitazione, occupa una parte del mappale 115 del foglio 30 nel N.C.T. del comune di Gairo. Si precisa infine che l'immobile non risulta censito al N.C.E.U.

**PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

All'interno del mappale 123 del foglio 30 di Gairo è presente una cabina "ENEL" intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Pertanto detto mappale è gravato da servitù.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'unità immobiliare di cui alla presente, è contornata dal mappale 124 adiacente alla strada in terra che consente l'accesso alla proprietà dalla strada pubblica (SS 125).

Quest'ultima garantisce l'ingresso anche ad altri terreni e fabbricati di differenti proprietà.

Infine si precisa che detta strada, non è individuata catastalmente.

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'unità immobiliare di cui alla presente, è contornata dal mappale 124 adiacente alla strada in terra che consente l'accesso alla proprietà dalla strada pubblica (SS 125).

Quest'ultima garantisce l'ingresso oltrechè all'intera proprietà oggetto della presente, anche ad altri terreni e fabbricati di differenti proprietà.

Si precisa infine che detta strada, non è stata individuata catastalmente nella cartografia dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio..

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'unità immobiliare di cui alla presente, è contornata dal mappale 124 adiacente alla strada in terra che consente l'accesso alla proprietà dalla strada pubblica (SS 125).

Quest'ultima garantisce l'ingresso anche ad altri terreni e fabbricati di differenti proprietà.

Infine si precisa che detta strada, non è individuata catastalmente.

#### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'unità immobiliare di cui alla presente, è contornata dal mappale 123 adiacente alla strada in terra che consente l'accesso alla proprietà dalla strada pubblica (SS 125).

Quest'ultima garantisce l'ingresso anche ad altri terreni e fabbricati di differenti proprietà.

Infine si precisa che detta strada, non è individuata catastalmente.

#### **BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

---

L'unità immobiliare di cui alla presente, è contornata dal mappale 123 adiacente alla strada in terra che consente l'accesso alla proprietà dalla strada pubblica (SS 125).

Quest'ultima garantisce l'ingresso anche ad altri terreni e fabbricati di differenti proprietà.

Infine si precisa che detta strada, non è individuata catastalmente.

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

---



L'unità immobiliare di cui alla presente, è contornata dal mappale 123 adiacente alla strada in terra che consente l'accesso alla proprietà dalla strada pubblica (SS 125).

Quest'ultima garantisce l'ingresso anche ad altri terreni e fabbricati di differenti proprietà.

Infine si precisa che detta strada, non è individuata catastalmente.

Si precisa altresì che l'appartamento di cui alla presente, posto al primo piano, presenta degli ambienti comuni con l'appartamento al secondo piano; nel dettaglio oltre al vano scala che dal piano terra conduce all'appartamento, vi è l'andito principale che attraversando l'unità immobiliare, conduce al vano scala che consente l'accesso all'unità immobiliare posta al piano secondo.

## **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare di cui alla presente, è contornata dal mappale 123 adiacente alla strada in terra che consente l'accesso alla proprietà dalla strada pubblica (SS 125).

Quest'ultima garantisce l'ingresso anche ad altri terreni e fabbricati di differenti proprietà.

Infine si precisa che detta strada, non è individuata catastalmente.

Si precisa altresì che l'appartamento di cui alla presente, posto al primo piano, presenta degli ambienti comuni con l'appartamento al secondo piano; nel dettaglio oltre al vano scala che dal piano terra conduce all'appartamento, vi è l'andito principale che attraversando l'unità immobiliare, conduce al vano scala che consente l'accesso all'unità immobiliare posta al piano secondo.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Cardedu, fuori dal centro abitato cittadino in località Perda Rubia. Il fondo distinto catastalmente al foglio 30 particelle 123, 124, 64, 77 e 9 del comune di Gairo, è costituito da mappali non tutti contigui.

In particolare i mappali 123, 124 e 77 contigui tra di loro, sono separati dal mappale 9 mediante stradello in terra e dal mappale 64, dalla Strada Statale 125 Orientale Sarda, dalla quale fra altro si accede ai fondi suddetti. Nel dettaglio l'accesso ai mappali 123, 124 e 77 avviene attraverso un cancello metallico sulla SS 125 Orientale Sarda, dal quale parte uno stradello interno che oltre a servire il fondo di cui al presente paragrafo, consente di giungere ad altri appezzamenti di terreno e fabbricati non appartenenti ai beni oggetto della presente esecuzione.

L'andamento del terreno è pianeggiante. Nel dettaglio le caratteristiche proprie dei mappali sono le seguenti:

- Mappale 123: esso ha una superficie catastale di mq 7100, adibito per una piccola porzione, di forma triangolare, a vigneto (tale vigneto risulta una porzione dell'intero vigneto distinto catastalmente ai mappali 36 e 71 e non oggetto della presente), la restante porzione è caratterizzata dalla presenza di piante, fra le quali si evidenzia un piccolo agrumeto. Il mappale inoltre è caratterizzato dalla presenza di una strada privata che si diparte dal cancello di cui sopra ed è al servizio di altri fondi limitrofi.

Infine occorre evidenziare come all'interno della particella 123, siano state stralciate tre particelle catastali (distinte al foglio 30 mappali 38, 115 e 117) nelle quali insistono n° 3 fabbricati.

Nel mappale 38 è presente una cabina "ENEL", di cui si dirà meglio nel seguito.

Nei mappali 115 e 117 sono presenti delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, meglio descritti nei successivi paragrafi.

Va infine evidenziato come il mappale 123 sul lato ovest si estenda ben oltre la recinzione ed il cancello presenti in loco (come meglio rappresentato nell'ortofoto con sovrapposizione catastale allegata alla presente).

- Mappale 124: esso ha una superficie catastale di mq 978, di forma pressochè triangolare, piantumato nel lato sud al confine con la Strada Statale 125 e per la restante parte non coltivato, all'epoca del sopralluogo. Occorre evidenziare come all'interno della particella 124, sia stata stralciata una particella catastale (distinta al foglio 30 mappale 116) non oggetto della presente, nella quale insiste un fabbricato. Anche per quest'ultimo, sarà necessario garantire un passaggio nel mappale 123, affinché si possa accedere all'immobile stesso.

- Mappale 77: esso ha una superficie catastale di mq 3860, all'epoca del sopralluogo lo stesso si presentava distribuito su due livelli e non coltivato. L'accesso è garantito attraverso il mappale 124 di cui sopra.

- Mappale 9: esso ha una superficie catastale di mq 2430, all'epoca del sopralluogo lo stesso si presentava inutilizzato e con la presenza di vegetazione spontanea. L'accesso è garantito attraverso uno stradello laterale che si innesta direttamente sulla SS 125 Orientale Sarda.

- Mappale 64: esso ha una superficie catastale di mq 1350, all'epoca del sopralluogo lo stesso si presentava inutilizzato e con la presenza di vegetazione spontanea. L'accesso è garantito attraverso dalla SS 125 Orientale Sarda.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile.

In particolare si evidenzia che, all'interno l'abitazione, si presenta in mediocre condizione conservativa, essendo ben evidenti le tracce di deterioramento superficiale ed umidità, caratterizzanti i diversi vani della stessa, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente.

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile.

In particolare si evidenzia che, il locale cantina/deposito si presenta in mediocre condizione conservativa, essendo ben evidenti le tracce di deterioramento superficiale ed umidità, caratterizzante l'ambiente interno, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile.

In particolare si evidenzia che, all'interno l'abitazione, si presenta in mediocre condizione conservativa, essendo ben evidenti le tracce di deterioramento superficiale ed umidità, caratterizzanti i diversi vani della stessa, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente.

#### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile.

In particolare si evidenzia che, all'interno l'unità immobiliare, si presenta in mediocre condizione

conservativa, essendo ben evidenti le tracce di deterioramento superficiale ed umidità, caratterizzanti i diversi vani della stessa.

Il piano primo, in corso di costruzione, è risultato inaccessibile, non essendo presenti strutture od elementi che consentano di arrivare al piano stesso (quali ad esempio scale).

Per maggiori dettagli si rimanda ai rilievi fotografici allegati alla presente.

#### **BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

---

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile.

In particolare si è osservato che all'interno del fabbricato, sia necessario procedere a manutenzione, a causa del degrado dei materiali di costruzione con cui è stato realizzato il fabbricato, dovuto all'azione del tempo, al quale si aggiunge il fatto che la stessa è non utilizzata da qualche tempo.

Infine va evidenziato la presenza di volatili all'interno dell'unità immobiliare stessa.

Per maggiore dettaglio si rinvia agli elaborati fotografici allegati alla presente relazione.

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

---

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si è osservato che all'interno dell'appartamento, si è potuto constatare lo stato di abbandono dello stesso, testimoniato da una porzione di muro danneggiata, oltrechè dai pianellamenti "saltati", pareti che necessitano di manutenzione, infissi vetusti in mediocri condizioni di funzionalità.

Per maggiore dettaglio si rinvia agli elaborati fotografici allegati alla presente relazione.

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

---

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si è osservato che all'interno dell'appartamento, si è potuto constatare lo stato di abbandono dello stesso, testimoniato dai pianellamenti "saltati", pareti che necessitano di manutenzione, infissi vetusti in mediocri condizioni di funzionalità.

Per maggiore dettaglio si rinvia agli elaborati fotografici allegati alla presente relazione.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Come già descritto nei precedenti paragrafi, all'interno del fondo di cui ai mappali 123, 124 e 77, vi è una strada che oltre ai suddetti, serve anche altri fondi e fabbricati non appartenenti ai beni oggetto della presente esecuzione. All'interno dei mappali 123 e 124, è presente uno stradello interpoderale, non indicato catastalmente, che dal cancello ubicato ai margini della SS 125, consente l'accesso ai fondi confinanti oltrechè ai fondi oggetto della presente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

All'interno del mappale 123 del foglio 30 di Gairo è presente una cabina "ENEL" intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Pertanto detto mappale è gravato da servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Gairo, fuori dal centro abitato cittadino in località Perda Rubia. Il fondo di cui al foglio 30 particelle 123, 124, 64, 77 e 9 è costituito da mappali non tutti contigui. In particolare i mappali 123, 124 e 77 contigui tra di loro, sono separati dal mappale 9 mediante stradello in terra e dal mappale 64, dalla Strada Statale 125 Orientale Sarda, dalla quale fra altro si accede ai fondi suddetti.

Nel dettaglio l'accesso ai mappali 123, 124 e 77 avviene attraverso un cancello metallico sulla SS 125 Orientale Sarda, dal quale parte uno stradello interno che oltre a servire il fondo di cui al presente paragrafo, consente di giungere ad altri appezzamenti di terreno e fabbricati non appartenenti ai beni oggetto della presente esecuzione. L'andamento del terreno è pianeggiante.

In particolare le caratteristiche proprie dei mappali sono le seguenti:

- Mappale 123: esso ha una superficie catastale di mq 7100, adibito per una piccola porzione, di forma triangolare, a vigneto (tale vigneto risulta una porzione dell'intero vigneto distinto catastalmente ai mappali 36 e 71 e non oggetto della presente), la restante porzione è caratterizzata dalla presenza di piante, fra le quali si evidenzia un piccolo aranceto. Il mappale inoltre è caratterizzato dalla presenza di una strada privata che si diparte dal cancello di cui sopra ed è al servizio di altri fondi limitrofi.

Infine occorre evidenziare come all'interno della particella 123, siano state stralciate tre particelle catastali (distinte al foglio 30 mappali 38, 115 e 117) due delle quali sono state trattate in altra sezione della presente relazione (dietro autorizzazione della S.V.I.); nel dettaglio si fa riferimento ai mappali 115 e 117 sulle quali sono state realizzate delle unità immobiliari. Nel mappale 38 del foglio 30 del comune di Gairo è presente una cabina elettrica intestata catastalmente a E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) C.F. / P. IVA 05779711000 dal quale si evidenzia una servitù.

Va infine evidenziato come il mappale 123 sul lato ovest si estenda ben oltre la recinzione ed il cancello presenti in loco (come meglio rappresentato nell'ortofoto con sovrapposizione catastale allegata alla presente).

- Mappale 124: esso ha una superficie catastale di mq 978, di forma pressoché triangolare, piantumato nel lato sud al confine con la Strada Statale 125 e per la restante parte non coltivato, all'epoca del sopralluogo.

Occorre evidenziare come all'interno della particella 124, sia stata stralciata una particella catastale (distinta al foglio 30 mappale 116) trattata in altra sezione della presente relazione (dietro autorizzazione della S.V.I.) sulla quale insiste un fabbricato;

- Mappale 77: esso ha una superficie catastale di mq 3860, all'epoca del sopralluogo lo stesso si presentava distribuito su due livelli e non coltivato. L'accesso è garantito attraverso il mappale 124 di cui sopra.
- Mappale 9: esso ha una superficie catastale di mq 2430, all'epoca del sopralluogo lo stesso si presentava inutilizzato e con la presenza di vegetazione spontanea. L'accesso è garantito attraverso uno stradello laterale che si innesta direttamente sulla SS 125 Orientale Sarda.
- Mappale 64: esso ha una superficie catastale di mq 1350, all'epoca del sopralluogo lo stesso si presentava inutilizzato e con la presenza di vegetazione spontanea. L'accesso è garantito attraverso la SS 125 Orientale Sarda.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

L'unità immobiliare è realizzata con struttura verticale a muratura portante e strutture orizzontali in latero-cemento

La copertura non praticabile è piana.

Le pareti esterne risultano tinteggiate con notevoli segni di degrado.

Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati con notevoli segni di degrado in pressochè tutti gli ambienti.

Gli elaborati fotografici rappresentano lo stato di fatto rilevato in loco.

Infine per quanto attiene altre caratteristiche rilevanti al fine del soddisfacimento della descrizione del fabbricato, l'abitazione presenta un pavimento in graniglia, i serramenti esterni in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

#### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

L'unità immobiliare è realizzata con struttura verticale a muratura portante e strutture orizzontali in latero-cemento

La copertura non praticabile è piana.

Le pareti esterne risultano tinteggiate con notevoli segni di degrado.

Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati con notevoli segni di degrado in pressochè tutti gli ambienti.

Gli elaborati fotografici rappresentano lo stato di fatto rilevato in loco.

Infine per quanto attiene altre caratteristiche rilevanti al fine del soddisfacimento della descrizione del fabbricato, il locale presenta un pavimento in graniglia ed i serramenti sono realizzati in legno.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

L'unità immobiliare è realizzata con struttura verticale a muratura portante e strutture orizzontali in latero-cemento

La copertura non praticabile è piana.

Le pareti esterne risultano tinteggiate con notevoli segni di degrado.

Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati con notevoli segni di degrado in pressochè tutti gli ambienti.

Gli elaborati fotografici rappresentano lo stato di fatto rilevato in loco.

Infine per quanto attiene altre caratteristiche rilevanti al fine del soddisfacimento della descrizione del

fabbricato, l'abitazione presenta un pavimento in graniglia, i serramenti esterni in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

#### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

L'unità immobiliare è realizzata con struttura verticale a muratura portante e strutture orizzontali in latero-cemento

La copertura è prevalentemente inclinata, eccetto quella del locale cantina e servizi igienici che risulta piana.

Le pareti esterne risultano tinteggiate con notevoli segni di degrado.

Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati con notevoli segni di degrado in pressochè tutti gli ambienti. Nei servizi igienici le pareti sono pianellate fino ad un'altezza di m 2,00.

Infine l'accesso ai due locali autorimessa è garantito mediante serranda metallica.

Gli elaborati fotografici rappresentano lo stato di fatto rilevato in loco.

#### **BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

---

L'unità immobiliare è realizzata con struttura verticale a muratura portante e strutture orizzontali del tipo a botte.

Le pareti esterne risultano tinteggiate con notevoli segni di degrado.

Le pareti interne ed il soffitto sono tinteggiati, presentando notevoli segni di degrado in pressochè tutti gli ambienti.

I locali presentano delle altezze rilevanti, come precisato negli elaborati grafici. Ciò ha consentito la realizzazione ed il posizionamento di tini in muratura ed in conglomerato cementizio e botti in legno.

Si precisa infine che in alcuni anditi sono presenti delle passerelle aeree, che consentono di ispezionare le botti ed i tini di cui si è detto sopra.

Gli elaborati grafici e fotografici rappresentano quanto descritto e più in generale lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare è realizzata con struttura verticale a muratura portante e strutture orizzontali del tipo a botte.

Le pareti esterne risultano tinteggiate con notevoli segni di degrado.

Le pareti interne ed il soffitto sono tinteggiati con notevoli segni di degrado in pressochè tutti gli ambienti.

Gli elaborati fotografici rappresentano lo stato di fatto rilevato in loco.

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare è realizzata con struttura verticale a muratura portante e strutture orizzontali del tipo a botte.

Le pareti esterne risultano integgiate con notevoli segni di degrado.

Le pareti interne ed il soffitto sono tinteggiati con notevoli segni di degrado in pressochè tutti gli ambienti.

Gli elaborati fotografici rappresentano lo stato di fatto rilevato in loco.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1992 al 14/05/2018	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/07/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che come si evince dalla relazione notarile il soggetto indicato nelle trascrizioni risulta il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con medesimo codice fiscale, come indicato nell'atto di pignoramento.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1951 al 15/12/1979	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr A. Demurtas	26/04/1951		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 15/12/1979 al 30/07/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/07/1992 al 21/07/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che come si evince dalla relazione notarile il soggetto indicato nelle trascrizioni risulta il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come indicato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che l'immobile di cui al foglio 30 mappale 116 risulta derivato dall'ex mappale 3 citato nella relazione notarile e rispetto al quale non appaiono ulteriori passaggi in conservatoria, rispetto a quanto dichiarato nella relazione notarile stessa.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 26/04/1951 al 15/12/1979	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr A. Demurtas	26/04/1951		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1979 al 30/07/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/07/1992 al 21/07/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che come si evince dalla relazione notarile il soggetto indicato nelle trascrizioni risulta il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come indicato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che l'immobile di cui al foglio 30 mappale 116 risulta derivato dall'ex mappale 3 citato nella relazione notarile e rispetto al quale non appaiono ulteriori passaggi in conservatoria, rispetto a quanto dichiarato nella relazione notarile stessa.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1951 al 15/12/1979	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr A. Demurtas	26/04/1951		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/1979 al 30/07/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 30/07/1992 al 21/07/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che come si evince dalla relazione notarile il soggetto indicato nelle trascrizioni risulta il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come indicato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che l'immobile di cui al foglio 30 mappale 116 risulta derivato dall'ex mappale 3 citato nella relazione notarile e rispetto al quale non appaiono ulteriori passaggi in conservatoria, rispetto a quanto dichiarato nella relazione notarile stessa.

#### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 26/04/1951 al 15/12/1979	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr A. Demurtas	26/04/1951		

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>15/12/1979</b> al <b>30/07/1992</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/07/1992</b> al <b>21/07/2020</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che come si evince dalla relazione notarile il soggetto indicato nelle trascrizioni risulta il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come indicato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che l'immobile di cui al foglio 30 mappale 117 risulta derivato dall'ex mappale 3 citato nella relazione notarile e rispetto al quale non appaiono ulteriori passaggi in conservatoria, rispetto a quanto dichiarato nella relazione notarile stessa.

**BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 26/04/1951 al 15/12/1979	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr A. Demurtas	26/04/1951		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/1979 al 30/07/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/07/1992 al 21/07/2020	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che come si evince dalla relazione notarile il soggetto indicato nelle trascrizioni risulta il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come indicato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che l'immobile di cui al foglio 30 mappale 115 risulta derivato dall'ex mappale 3 citato nella relazione notarile e rispetto al quale non appaiono ulteriori passaggi in conservatoria, rispetto a quanto dichiarato nella relazione notarile stessa.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO  
1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>26/04/1951</b> al <b>15/12/1979</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr A. Demurtas	26/04/1951		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>15/12/1979</b> al <b>30/07/1992</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/07/1992</b> al <b>21/07/2020</b>	**** Omissis ****			<b>Dichiarazione di successione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che come si evince dalla relazione notarile il soggetto indicato nelle trascrizioni risulta il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come indicato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che l'immobile di cui al foglio 30 mappale 115 risulta derivato dall'ex mappale 3 citato nella

relazione notarile e rispetto al quale non appaiono ulteriori passaggi in conservatoria, rispetto a quanto dichiarato nella relazione notarile stessa.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1951 al 15/12/1979	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr A. Demurtas	26/04/1951		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 15/12/1979 al 30/07/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/07/1992 al 21/07/2020	**** Omissis ****			<b>Dichiarazione di successione</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che come si evince dalla relazione notarile il soggetto indicato nelle trascrizioni risulta il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in luogo del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come indicato nell'atto di pignoramento.

Si precisa che l'immobile di cui al foglio 30 mappale 115 risulta derivato dall'ex mappale 3 citato nella relazione notarile e rispetto al quale non appaiono ulteriori passaggi in conservatoria, rispetto a quanto dichiarato nella relazione notarile stessa.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA

---

#### *Oneri di cancellazione*

1) Ipoteca legale del 10-02-2006 n° 144 iscritta il 15-02-2006 ai n°1570/288 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sulla quota pari ad 1/2 degli immobili identificati al NCT di Gairo al Foglio 30 particelle 64, 77, 3 e 9.

2) Ipoteca legale del 21-09-2007 n° 1844 iscritta il 10-10-2007 ai n°12149/2413 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sulla quota pari ad 1/2 degli immobili identificati al NCT di Gairo al Foglio 30 particelle 64, 77, 3 e 9.

3) Ipoteca volontaria iscritta il 16-11-2015 ai n° 9522/1015 in rinnovazione di ipoteca per concessione a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sulla quota pari all'intero degli immobili identificati al NCT di Gairo al Foglio 30 particelle 64, 77, 123, 124 e 9.

4) Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Nuoro 10-04-2017 n° 103 trascritto in data 27-04-2017 ai n° 4228/3332 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sulla quota pari all'intero degli immobili identificati al NCT di Gairo al Foglio 30 particelle 64, 77, 123, 124 e 9.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 le particelle 123, 124, 77 e 9 del foglio 30, risultano in Zona E (agricola), destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse.

In particolare:

- la particella 9 del foglio 30 risulta essere in zona E (agricola), sottozona E5id;
  - la particella 123 del foglio 30 risulta essere in zona E (agricola), sottozona E1 ed E5id;
  - le particelle 77 e 124 del foglio 30 risultano essere in zona E (agricola), sottozona E1 ed E3;
- Si precisa che la particella 64 del foglio 30 non risulta contraddistinta da nessuna zonizzazione.

Nel dettaglio:

- la sottozona E1 sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- la sottozona E3 sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- la sottozona E5 sono aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

2) Per quanto attiene i parametri edilizi si riporta quanto segue. Per le sottozone E1, E2, E3 ed E5 sono prescritti i seguenti indici minimi:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati ed 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;
- 0,03 mc/mq per le residenze;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali.

La superficie minima di intervento è stabilita in un ettaro (1 Ha), tranne alcuni casi riportati nel certificato di destinazione urbanistica a cui si rimanda.

Ai fini del computo dell'edificabilità si considerano tutti gli appezzamenti di pertinenza della proprietà, anche se non contigui, purchè ricompresi nell'ambito del territorio comunale e quelli esterni ad esso, purchè contigui al lotto oggetto dell'edificazione.

Nel primo caso la correttezza e congruità dell'intervento dovrà essere verificata da apposito Piano di Sviluppo Aziendale. Nel secondo caso l'intervento e l'utilizzazione della relativa potenzialità edificatoria dei terreni ricadenti nel comune limitrofo, avverrà in base agli standard dello strumento urbanistico di quest'ultimo e previa sua autorizzazione.

Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificare su tutti i prospetti, non superiore a m 6,00.

3) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue:

- Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142);
- Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30);
- Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46);
- Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1;  
Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47);
- Vincolo 7: Piano Paesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112);
- Vincolo 8: Piano Paesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30);
- Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3).

Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.



## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 116 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.

2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue:

- Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142);
- Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30);
- Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46);
- Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1;  
Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47);
- Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112);
- Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30);
- Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3).

Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

## **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 116 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.

2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue:

- Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142);
- Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30);
- Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46);
- Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1;

Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47);  
- Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112);  
- Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30);  
- Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3).

Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 116 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.

2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue:

- Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142);  
- Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);  
- Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);  
- Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30);  
- Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46);

- Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1;

Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47);

- Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112);

- Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30);

- Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3).

Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

#### **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 117 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.

2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue:

- Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142);
- Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30);
- Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46);
- Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1;  
Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47);
- Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112);
- Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30);
- Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3).

Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

#### **BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO T-INTERR**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 115 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.

2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue:

- Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142);
- Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30);
- Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46);
- Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1;  
Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47);
- Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112);
- Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30);
- Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3).

Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 1**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 115 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.

2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue:

- Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142);
- Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30);
- Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46);
- Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1;  
Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47);
- Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112);
- Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30);
- Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3).

Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO 2**

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue:

1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 115 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.

2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue:

- Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142);
- Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);

- Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30);
- Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46);
- Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1;  
Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47);
- Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112);
- Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30);
- Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3).

Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Si precisa che l'immobile di cui alla presente, risulta realizzato in epoca precedente al 02 settembre 1967, come dichiarato dal soggetto esecutato, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e senza aver realizzato opere in epoca successiva alla data di cui sopra (02/09/1967).

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Si precisa che l'immobile di cui alla presente, risulta realizzato in epoca precedente al 02 settembre 1967, come dichiarato dal soggetto esecutato, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e senza aver realizzato opere in epoca successiva alla data di cui sopra (02/09/1967).

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Si precisa che l'immobile di cui alla presente, risulta realizzato in epoca precedente al 02 settembre 1967, come dichiarato dal soggetto esecutato, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e senza aver realizzato opere in

epoca successiva alla data di cui sopra (02/09/1967).

## **BENE N° 5 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

Si precisa che l'immobile di cui alla presente, risulta realizzato parzialmente in epoca precedente al 02 settembre 1967, come dichiarato dal soggetto esecutato, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avendo realizzato opere in epoca successiva alla data di cui sopra (02/09/1967).

In particolare le opere realizzate successivamente al 1967 sono di seguito riportate:

- il piano in corso di costruzione sopraelevato;
- la zona al piano terra dove sono ubicati i servizi igienici,
- la zona al piano terra sul lato opposto ai servizi igienici, denominata gsrage 1;

Per maggiore chiarezza espositiva, si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente denominati: "Lotto Unico - Beni 1-8 - Planimetrie".

Infine si precisa che lo scrivente ha fatto una richiesta di accesso agli atti presso il comune di Cardedu, relativamente a titoli abilitativi edilizi di tutte le unità immobiliari di cui alla presente.

Da tale richiesta è scaturito che agli atti non risulta alcun titolo abilitativo edilizio.

Lo stesso soggetto esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, effettuava una ricerca presso i propri archivi, non rinvenendo alcun titolo abilitativo.

Da quanto descritto sopra si evince che, allo stato attuale, lo scrivente, non avendo rinvenuto alcun titolo abilitativo per la parte dello stabile realizzata dopo il 1967, non può dichiarare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, proprio a causa dell'assenza di titoli edilizi.

Si precisa altresì che, considerando la superficie del lotto di terreno e gli indici edilizi per la zona urbanistica "E" in cui si trovano i beni immobili, oggetto della presente esecuzione, non è più possibile realizzare volumetria aggiuntiva, rispetto a quella già realizzata ante 1967.

Infine si precisa che lo strumento urbanistico comunale prescrive la distanza minima di m 10,00 dei fabbricati da tutti i confini (come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica a pagina 3 lettera c).

Nel caso in esame, valutato il lotto di terreno oggetto della presente procedura, i corpi aggiuntivi realizzati post 1967, hanno una distanza dai confini, inferiore ai m 10,00 prescritti dal P.U.C.

Da cui deriva che allo stato attuale, date le dimensioni del fondo agricolo oggetto della presente procedura esecutiva e la posizione delle porzioni di immobili realizzate post 1967, questi ultimi non risultano sanabili.

**BENE N° 6 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA,  
PIANO T-INTERR**

---

Si precisa che l'immobile di cui alla presente, risulta realizzato in epoca precedente al 02 settembre 1967, come dichiarato dal soggetto esecutato, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e senza aver realizzato opere in epoca successiva alla data di cui sopra (02/09/1967).

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO  
1**

---

Si precisa che l'immobile di cui alla presente, risulta realizzato in epoca precedente al 02 settembre 1967, come dichiarato dal soggetto esecutato, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e senza aver realizzato opere in epoca successiva alla data di cui sopra (02/09/1967).

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA, PIANO  
2**

---

Si precisa che l'immobile di cui alla presente, risulta realizzato in epoca precedente al 02 settembre 1967, come dichiarato dal soggetto esecutato, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e senza aver realizzato opere in epoca successiva alla data di cui sopra (02/09/1967).

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CARDEDU (NU) - LOCALITÀ PERDA RUBIA**

---

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

Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue:

- Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142);
- Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34);
- Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30);
- Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46);
- Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1;  
Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47);
- Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112);
- Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30);
- Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia  
Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Cardedu, fuori dal centro abitato cittadino in località Perda Rubia. E' distinto al N.C.T. di Gairo al foglio 30 particelle 123, 124, 64, 77 e 9, di superficie catastale complessiva pari a mq 15718. I mappali 123, 124 e 77 hanno qualità vigneto classe unica, il mappale 64 ha qualità incolto produttivo ed il mappale 9 risulta pascolo cespugliato. Nel dettaglio trattasi di un terreno con i mappali non tutti contigui. In particolare i mappali 123, 124 e 77 contigui tra di loro, sono separati dal mappale 9 mediante stradello in terra e dal mappale 64, dalla Strada Statale 125 Orientale Sarda, dalla quale fra altro si accede ai fondi suddetti. Dal punto di vista urbanistico nel PUC del comune di Cardedu, pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, si ha che:  
- le particelle 123, 124, 77 e 9 ricadono in zona E (agricola); - la particella 64 non risulta contraddistinta da nessuna zonizzazione. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica".



Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 123, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 124, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 64, Qualità Incolto produttivo - Fg. 30, Part. 77, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 9, Qualità Pascolo cespugliato

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

Valore di stima del bene: € 71.000,00

Per la stima del lotto di terreno di cui alla presente, si è proceduto attraverso il metodo sintetico-comparativo, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi in località Perda Rubia.

Nel dettaglio tenendo conto:

- dell'ubicazione,
- dell'accesso direttamente su strada principale,
- dell'utilizzo prevalente del fondo come descritto in precedenza,
- della giacitura,
- dell'esposizione,
- della forma,

si ritiene congruo applicare un valore medio di mercato, per unità di superficie, pari ad €/mq 4,50, comprensivo del valore dei suoli e soprassuoli ivi presenti.

Tutto ciò premesso, preso atto che la superficie catastale del fondo è pari a mq 15718, tenuto altresì conto del valore unitario di superficie, di cui sopra, il valore di mercato del fondo è pari ad € 71.000,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia

L'unità immobiliare denominata Bene 2, è un'abitazione che si sviluppa su un piano, con annesso spazio cortilizio pertinenziale, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 116, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 58.000,00

La stima è fatta per comparazione, accostando l'immobile da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.

Tenuto conto che nella zona in cui è ubicato l'immobile, è emerso come risulti poco sviluppato il mercato immobiliare.

Nell'occasione è stata eseguita una ricerca presso:

- Il Borsino Immobiliare per il comune di Cardedu, nel quale si riportano i valori unitari a metro quadro di superficie, relativi alle abitazioni di seconda fascia, con valori che oscillano da un minimo di € 530,00/mq ad un massimo di € 580,00/mq.

Valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'abitazione, lo scrivente ritiene corretto applicare un valore unitario pari ad €/mq 580,00.

Da tutto ciò deriva che la stima del valore dell'unità immobiliare devominata Bene N° 2, che insiste sul terreno, di cui al mappale 116 del foglio 30 del comune di Gairo è pari ad € 58.000,00.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia

L'unità immobiliare denominata Bene 3, è un deposito che si sviluppa su un piano, con un

unico vano, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastralmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 116, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

La stima è fatta per comparazione, accostando l'immobile da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.

Tenuto conto che nella zona in cui è ubicato l'immobile è emerso come risulti poco sviluppato il mercato immobiliare.

Nel dettaglio lo scrivente ritiene congruo applicare un valore unitario pari ad €/mq 350,00 che tenga conto nel contempo della destinazione d'uso del vano e delle caratteristiche di finitura e stato manutentivo dello stesso.

Da tutto ciò deriva che la stima del valore dell'unità immobiliare denominata Bene n° 3, che insiste sul terreno, di cui al mappale 116 del foglio 30 del comune di Gairo è pari ad € 13.000,00.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia

L'unità immobiliare denominata Bene 4, è un'abitazione che si sviluppa su un piano, con annesso spazio cortilizio pertinenziale, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastralmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 116, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 48.000,00

La stima è fatta per comparazione, accostando l'immobile da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.

Tenuto conto che nella zona in cui è ubicato l'immobile è emerso come risulti poco sviluppato il mercato immobiliare.

Nell'occasione è stata eseguita una ricerca presso:

- Il Borsino Immobiliare per il comune di Cardedu, nel quale si riportano i valori unitari a metro quadro di superficie, relativi alle abitazioni di seconda fascia, con valori che oscillano da un minimo di € 530,00/mq ad un massimo di € 580,00/mq.

Valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'abitazione, lo scrivente ritiene corretto applicare un valore unitario pari ad €/mq 560,00.

Da tutto ciò deriva che la stima del valore dell'unità immobiliare devominata Bene N° 4, che insiste sul terreno, di cui al mappale 116 del foglio 30 del comune di Gairo è pari ad € 48.000,00.

- **Bene N° 5** - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia

L'unità immobiliare realizzata nel mappale 117 del foglio 30 del NCT di Gairo, si sviluppa su due piani, il piano terra destinato ad autorimessa, mentre al piano primo abbiamo un locale in corso di costruzione senza alcun elemento che ne consenta l'accesso (vano scala o rampa). Esso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastralmente occupa parte della particella 117, foglio 30 del N.C.T.

di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 120.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 117, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 24.000,00

La stima è fatta per comparazione, accostando l'immobile da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.

Tenuto conto che nella zona in cui è ubicato l'immobile, è emerso come risulti poco sviluppato il mercato immobiliare.

Nel dettaglio lo scrivente ritiene congruo applicare un valore unitario pari ad €/mq 350,00 che tenga conto nel contempo dell'utilizzo e delle caratteristiche di finitura e dello stato manutentivo dello stesso.

Al fine poi, di tener conto dell'assenza di titoli abilitativi relativi alla parte di stabile realizzato successivamente al 1967, con le precisazioni fatte nella sezione regolarità urbanistica, lo scrivente applicherà una riduzione del 20% al valore così determinato.

In questo modo si sono stimati i costi necessari da sostenere per la sua riduzione in pristino.

Si precisa che nella stima del valore di mercato del fabbricato, si è valutata solamente la parte conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, in quanto la restante parte di fabbricato, non risulta "sanabile".

Da tutto ciò deriva che la stima del valore dell'unità immobiliare, che insiste sul terreno, di cui al mappale 117 del foglio 30 del comune di Gairo, con le considerazioni fatte in precedenza, è pari ad € 24.000,00.

- **Bene N° 6** - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr  
L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 6 è la cantina vinicola che si sviluppa al piano terra e piano interrato. Anch'esso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.147.000,00  
Vista le caratteristiche tipologiche del bene oggetto della presente stima, si ritiene corretto applicare una stima per valore di ricostruzione a nuovo, applicando poi un coefficiente di deprezzamento per riportarlo alle attuali condizioni di esercizio.  
Da un'analisi di mercato, lo scrivente ritiene congruo applicare un valore di ricostruzione a nuovo, pari ad €/mq 1100,00, che tiene conto delle particolarità architettoniche presenti nella struttura e più in generale del particolare pregio storico e ambientale.  
Da cui deriva che il valore di ricostruzione dell'unità immobiliare sia pari ad € 1.433.400,00, valore che può ritenersi congruo per la realizzazione di un immobile di similari caratteristiche di quello oggetto di stima.  
Considerata poi la vetustà e lo stato manutentivo della struttura, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento del 20%, da cui deriva un valore del bene n° 6 pari ad € 1.146.720,00.

Da tutto ciò deriva che la stima del valore dell'unità immobiliare che insiste sul terreno, di cui al mappale 115 del foglio 30 del comune di Gairo al piano interrato ed al piano terra, sia pari ad

€ 1.147.000,00.

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1  
L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 7 è un appartamento che si sviluppa al piano primo, sovrastante la cantina vinicola. L'appartamento è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 127.000,00  
La stima è fatta per comparazione, accostando l'immobile da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.  
Tenuto conto che nella zona in cui è ubicato l'immobile è emerso come risulti poco sviluppato il mercato immobiliare.  
Nell'occasione è stata eseguita una ricerca presso:  
- Il Borsino Immobiliare per il comune di Cardedu, nel quale si riportano i valori unitari a metro quadro di superficie, relativi alle abitazioni di seconda fascia, con valori che oscillano da un minimo di € 530,00/mq ad un massimo di € 580,00/mq.  
Valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'abitazione, lo scrivente ritiene corretto applicare un valore unitario di partenza pari ad €/mq 530,00.  
Tenuto poi conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene corretto applicare un ulteriore deprezzamento del 15%.  
Da tutto ciò deriva che l'appartamento posto al primo piano, denominato bene n° 7, che insiste sul mappale 115 del foglio 30 del NCT di Gairo, ha un valore stimato pari ad € 127.000,00.
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2  
L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 8 è un appartamento che si sviluppa al piano secondo. L'accesso all'appartamento è garantito dall'esterno attraverso una scala comune con l'appartamento sottostante, dalla quale si accede ad un andito dell'appartamento sottostante, che conduce ad una scala esclusiva in legno che porta all'appartamento di cui alla presente. Lo stesso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.000,00  
La stima è fatta per comparazione, accostando l'immobile da valutare con altri simili per caratteristiche sostanziali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.  
Tenuto conto che nella zona in cui è ubicato l'immobile è emerso come risulti poco sviluppato il mercato immobiliare.  
Nell'occasione è stata eseguita una ricerca presso:  
- Il Borsino Immobiliare per il comune di Cardedu, nel quale si riportano i valori unitari a

metro quadro di superficie, relativi alle abitazioni di seconda fascia, con valori che oscillano da un minimo di € 530,00/mq ad un massimo di € 580,00/mq.

Valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'abitazione, lo scrivente ritiene corretto applicare un valore unitario di partenza pari ad €/mq 530,00.

tenuto poi conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene corretto applicare un ulteriore deprezzamento del 15%.

Da tutto ciò deriva che l'appartamento posto al secondo piano, denominato bene n° 8, che insiste sul mappale 115 del foglio 30 del NCT di Gairo, ha un valore stimato pari ad € 87.000,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Terreno Cardedu (NU) - Località Perda Rubia	15718,00 mq	4,50 €/mq	€ 70.731,00	100,00%	€ 71.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Cardedu (NU) - Località Perda Rubia	100,00 mq	580,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Deposito Cardedu (NU) - Località Perda Rubia	38,00 mq	350,00 €/mq	€ 13.300,00	100,00%	€ 13.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento Cardedu (NU) - Località Perda Rubia	85,00 mq	560,00 €/mq	€ 47.600,00	100,00%	€ 48.000,00
<b>Bene N° 5</b> - Azienda vinicola Cardedu (NU) - Località Perda Rubia	86,00 mq	280,00 €/mq	€ 24.080,00	100,00%	€ 24.000,00
<b>Bene N° 6</b> - Azienda vinicola Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr	1433,40 mq	800,00 €/mq	€ 1.146.720,00	100,00%	€ 1.147.000,00
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1	282,65 mq	450,50 €/mq	€ 127.333,82	100,00%	€ 127.000,00
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2	194,00 mq	450,50 €/mq	€ 87.397,00	100,00%	€ 87.000,00
Valore di stima:					€ 1.575.000,00

Valore di stima: € 1.575.000,00

**Valore finale di stima: € 1.575.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Visti i registri dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Nuoro dell'anno 1940, l'Ufficiale dello Stato Civile ha certificato che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Atto N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Serie A Anno 1940 - Nuoro (NU) ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Atto N. 61 Parte 1 Serie A Anno 1940 - Nuoro (NU) sono la stessa persona e che le generalità esatte sono:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Nuoro - Atto N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*1 Serie A Anno 1940 - Nuoro (NU).

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.

Lanusei, li 08/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Piroddi Carlo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - Verbali Sopralluogo e Note di parte
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 02 - Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ Estratti di mappa - 03 - Mappa Catastale Wegis
- ✓ Visure e schede catastali - 04 - Visura Storica m 9
- ✓ Visure e schede catastali - 05 - Visura Storica m 64
- ✓ Visure e schede catastali - 06 - Visura Storica m 77
- ✓ Visure e schede catastali - 07 - Visura Storica m 115

- ✓ Visure e schede catastali - 08 - Visura Storica m 116
- ✓ Visure e schede catastali - 09 - Visura Storica m 117
- ✓ Visure e schede catastali - 10 - Visura Storica m 123
- ✓ Visure e schede catastali - 11 - Visura Storica m 124
- ✓ Altri allegati - 12 - Ispezione Ipotecaria 9
- ✓ Altri allegati - 13 - Ispezione Ipotecaria 64
- ✓ Altri allegati - 14 - Ispezione Ipotecaria 77
- ✓ Altri allegati - 15 - Ispezione Ipotecaria 115
- ✓ Altri allegati - 16 - Ispezione Ipotecaria 116
- ✓ Altri allegati - 17 - Ispezione Ipotecaria 117
- ✓ Altri allegati - 18 - Ispezione Ipotecaria 123
- ✓ Altri allegati - 19 - Ispezione Ipotecaria 124
- ✓ Ortofoto - 20 - Sovrapposizione 2013-1968.pdf
- ✓ Altri allegati - 21 - Lotto Unico - Beni 1-8 - Planimetrie
- ✓ Foto - 22 - Elaborati fotografici terreno.pdf
- ✓ Foto - 23 - m 115 - ELABORATI FOTOGRAFICI
- ✓ Foto - 24 - m 116 - ELABORATI FOTOGRAFICI
- ✓ Foto - 25 - m 117 - ELABORATI FOTOGRAFICI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia

Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Cardedu, fuori dal centro abitato cittadino in località Perda Rubia. E' distinto al N.C.T. di Gairo al foglio 30 particelle 123, 124, 64, 77 e 9, di superficie catastale complessiva pari a mq 15718. I mappali 123, 124 e 77 hanno qualità vigneto classe unica, il mappale 64 ha qualità incolto produttivo ed il mappale 9 risulta pascolo cespugliato. Nel dettaglio trattasi di un terreno con i mappali non tutti contigui. In particolare i mappali 123, 124 e 77 contigui tra di loro, sono separati dal mappale 9 mediante stradello in terra e dal mappale 64, dalla Strada Statale 125 Orientale Sarda, dalla quale fra altro si accede ai fondi suddetti. Dal punto di vista urbanistico nel PUC del comune di Cardedu, pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, si ha che: - le particelle 123, 124, 77 e 9 ricadono in zona E (agricola); - la particella 64 non risulta contraddistinta da nessuna zonizzazione. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 123, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 124, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 64, Qualità Incolto produttivo - Fg. 30, Part. 77, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 9, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 le particelle 123, 124, 77 e 9 del foglio 30, risultano in Zona E (agricola), destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse. In particolare: - la particella 9 del foglio 30 risulta essere in zona E (agricola), sottozona E5id; - la particella 123 del foglio 30 risulta essere in zona E (agricola), sottozona E1 ed E5id; - le particelle 77 e 124 del foglio 30 risultano essere in zona E (agricola), sottozona E1 ed E3; Si precisa che la particella 64 del foglio 30 non risulta contraddistinta da nessuna zonizzazione. Nel dettaglio: - la sottozona E1 sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata; - la sottozona E3 sono aree caratterizzate da una un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali; - la sottozona E5 sono aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. 2) Per quanto attiene i parametri edilizi si riporta quanto segue. Per le sottozone E1, E2, E3 ed E5 sono prescritti i seguenti indici minimi: - 0,20 mc/mq per i fabbricati ed 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; - 0,03 mc/mq per le residenze; - 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali. La superficie minima di intervento è stabilita in un ettaro (1 Ha), tranne alcuni casi riportati nel certificato di destinazione urbanistica a cui si rimanda. Ai fini del computo dell'edificabilità si considerano tutti gli appezzamenti di pertinenza della proprietà, anche se non contigui, purchè ricompresi nell'ambito del territorio comunale e quelli esterni ad esso, purchè contigui al lotto oggetto dell'edificazione. Nel primo caso la correttezza e congruità dell'intervento dovrà essere verificata da apposito Piano di Sviluppo Aziendale. Nel secondo caso l'intervento e l'utilizzazione della relativa potenzialità edificatoria dei terreni ricadenti nel comune limitrofo, avverrà in base agli standard dello strumento urbanistico di quest'ultimo e previa sua autorizzazione. Per i volumi residenziali è consentita un'altezza fuori terra, da verificare su



tutti i prospetti, non superiore a m 6,00. 3) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue: - Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142); - Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30); - Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46); - Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1; Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47); - Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112); - Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30); - Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3). Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia  
L'unità immobiliare denominata Bene 2, è un'abitazione che si sviluppa su un piano, con annesso spazio cortilizio pertinenziale, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastralmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 116, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 116 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata. 2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue: - Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142); - Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30); - Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46); - Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1; Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47); - Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112); - Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30); - Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3). Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia  
L'unità immobiliare denominata Bene 3, è un deposito che si sviluppa su un piano, con un unico vano, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser

stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 116, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 116 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata. 2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue: - Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142); - Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30); - Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46); - Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1; Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47); - Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112); - Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30); - Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3). Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia  
L'unità immobiliare denominata Bene 4, è un'abitazione che si sviluppa su un piano, con annesso spazio cortilizio pertinenziale, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 116, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 116 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata. 2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue: - Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142); - Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30); - Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46); - Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1; Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47); - Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112); - Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate

(Art. 28, 29, 30); - Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3). Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

- **Bene N° 5** - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia  
L'unità immobiliare realizzata nel mappale 117 del foglio 30 del NCT di Gairo, si sviluppa su due piani, il piano terra destinato ad autorimessa, mentre al piano primo abbiamo un locale in corso di costruzione senza alcun elemento che ne consenta l'accesso (vano scala o rampa). Esso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 117, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 120. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 117, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 117 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata. 2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue: - Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142); - Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30); - Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46); - Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1; Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47); - Vincolo 7: Piano Paesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112); - Vincolo 8: Piano Paesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30); - Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3). Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.
- **Bene N° 6** - Azienda vinicola ubicata a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr  
L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 6 è la cantina vinicola che si sviluppa al piano terra e piano interrato. Anch'esso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 115 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.

2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue: - Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142); - Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30); - Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46); - Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1; Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47); - Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112); - Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30); - Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3). Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1  
L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 7 è un appartamento che si sviluppa al piano primo, sovrastante la cantina vinicola. L'appartamento è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 115 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata. 2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue: - Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142); - Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30); - Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46); - Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1; Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47); - Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112); - Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30); - Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3). Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2  
L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di

cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 8 è un appartamento che si sviluppa al piano secondo. L'accesso all'appartamento è garantito dall'esterno attraverso una scala comune con l'appartamento sottostante, dalla quale si accede ad un andito dell'appartamento sottostante, che conduce ad una scala esclusiva in legno che porta all'appartamento di cui alla presente. Lo stesso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cardedu si evince quanto segue: 1) Dal punto di vista urbanistico nel PUC pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006 la particella 115 del foglio 30, su cui sorge l'immobile, risulta in Zona E (agricola), sottozona E1, destinata essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata. 2) Dal punto di vista vincolistico si rileva quanto segue: - Vincolo 1: aree tutelate Regione Sardegna - Norma: 150 m dai fiumi (Art. 142); - Vincolo 2: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 3: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Frana Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34); - Vincolo 4: Piano di Assetto Idrogeologico 2006 Articolo 8 comma 2 - Piena Hi1 pericolosità idraulica moderata (Art. 23, 30); - Vincolo 5: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana Sardegna - Piena Hg1 pericolosità moderata da frana (Art. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46); - Vincolo 6: Piano Gestione Rischio Alluvioni - Piena - Sardegna - hi1\_P1\_6b\_E2\_Ri1; Descrizione: Chiave Hi1 - Hi Max: P1 - Classe di Pericolosità : E2 - Classe di elemento a rischio : 6b - Codice di Elemento: Ri1 (Art. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47); - Vincolo 7: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Ambito di paesaggio 23 Ogliastra (Art. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112); - Vincolo 8: Piano Pauesaggistico Regionale Sardegna: Colture erbacee specializzate (Art. 28, 29, 30); - Vincolo 9: Piano Stralcio delle Fasce Fluviali Sardegna - Norma C-PE - Fascia C - Sud Orientale - Riu Pelau (Art. 3). Per quanto non riportato nella presente sezione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n° 17 del 03/06/2021 rilasciato dal Comune di Cardedu e allegato alla presente relazione.

**Prezzo base d'asta: € 1.575.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.575.000,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cardedu (NU) - Località Perda Rubia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 123, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 124, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 64, Qualità Incolto produttivo - Fg. 30, Part. 77, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 9, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	15718,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Cardedu, fuori dal centro abitato cittadino in località Perda Rubia. Il fondo distinto catastalmente al foglio 30 particelle 123, 124, 64, 77 e 9 del comune di Gairo, è costituito da mappali non tutti contigui. In particolare i mappali 123, 124 e 77 contigui tra di loro, sono separati dal mappale 9 mediante stradello in terra e dal mappale 64, dalla Strada Statale 125 Orientale Sarda, dalla quale fra altro si accede ai fondi suddetti. Nel dettaglio l'accesso ai mappali 123, 124 e 77 avviene attraverso un cancello metallico sulla SS 125 Orientale Sarda, dal quale parte uno stradello interno che oltre a servire il fondo di cui al presente paragrafo, consente di giungere ad altri appezzamenti di terreno e fabbricati non appartenenti ai beni oggetto della presente esecuzione. L'andamento del terreno è pianeggiante. Nel dettaglio le caratteristiche proprie dei mappali sono le seguenti: - Mappale 123: esso ha una superficie catastale di mq 7100, adibito per una piccola porzione, di forma triangolare, a vigneto (tale vigneto risulta una porzione dell'intero vigneto distinto catastalmente ai mappali 36 e 71 e non oggetto della presente), la restante porzione è caratterizzata dalla presenza di piante, fra le quali si evidenzia un piccolo agrumeto. Il mappale inoltre è caratterizzato dalla presenza di una strada privata che si diparte dal cancello di cui sopra ed è al servizio di altri fondi limitrofi. Infine occorre evidenziare come all'interno della particella 123, siano state stralciate tre particelle catastali (distinte al foglio 30 mappali 38, 115 e 117) nelle quali insistono n° 3 fabbricati. Nel mappale 38 è presente una cabina "ENEL", di cui si dirà meglio nel seguito. Nei mappali 115 e 117 sono presenti delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare, meglio descritti nei suggestivi paragrafi. Va infine evidenziato come il mappale 123 sul lato ovest si estenda ben oltre la recinzione ed il cancello presenti in loco (come meglio rappresentato nell'ortofoto con sovrapposizione catastale allegata alla presente). - Mappale 124: esso ha una superficie catastale di mq 978, di forma pressochè triangolare, piantumato nel lato sud al confine con la Strada Statale 125 e per la restante parte non coltivato, all'epoca del sopralluogo. Occorre evidenziare come all'interno della particella 124, sia stata stralciata una particella catastale (distinta al foglio 30 mappale 116) non oggetto della presente, nella quale insiste un fabbricato. Anche per quest'ultimo, sarà necessario garantire un passaggio nel mappale 123, affinché si possa accedere all'immobile stesso. - Mappale 77: esso ha una superficie catastale di mq 3860, all'epoca del sopralluogo lo stesso si presentava distribuito su due livelli e non coltivato. L'accesso è garantito attraverso il mappale 124 di cui sopra. - Mappale 9: esso ha una superficie catastale di mq 2430, all'epoca del sopralluogo lo stesso si presentava inutilizzato e con la presenza di vegetazione spontanea. L'accesso è garantito attraverso uno stradello laterale che si innesta direttamente sulla SS 125 Orientale Sarda. - Mappale 64: esso ha una superficie catastale di mq 1350, all'epoca del sopralluogo lo stesso si presentava inutilizzato e con la presenza di vegetazione spontanea. L'accesso è garantito attraverso dalla SS 125 Orientale Sarda.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene di cui al presente lotto è un terreno in agro di Cardedu, fuori dal centro abitato cittadino in località Perda Rubia. E' distinto al N.C.T. di Gairo al foglio 30 particelle 123, 124, 64, 77 e 9, di superficie catastale complessiva pari a mq 15718. I mappali 123, 124 e 77 hanno qualità vigneto classe unica, il mappale 64 ha qualità incolto produttivo ed il mappale 9 risulta pascolo cespugliato. Nel dettaglio trattasi di un terreno con i mappali non tutti contigui. In particolare i mappali 123, 124 e 77 contigui tra di loro, sono separati dal mappale 9 mediante stradello in terra e dal mappale 64, dalla Strada Statale 125 Orientale Sarda, dalla quale fra altro si accede ai fondi suddetti. Dal punto di vista urbanistico nel PUC del comune di Cardedu, pubblicato nel BURAS in data 13-05-2006, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, si ha che: - le particelle 123, 124, 77 e 9 ricadono in zona E (agricola); - la particella 64 non risulta contraddistinta da nessuna zonizzazione. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica".</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
--------------------------------	------

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cardedu (NU) - Località Perda Rubia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 116, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	100,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si evidenzia che, all'interno l'abitazione, si presenta in mediocre condizione conservativa, essendo ben evidenti le tracce di deterioramento superficiale ed umidità, caratterizzanti i diversi vani della stessa, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare denominata Bene 2, è un'abitazione che si sviluppa su un piano, con annesso spazio cortilizio pertinenziale, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 3 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cardedu (NU) - Località Perda Rubia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 116, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	38,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si evidenzia che, il locale cantina/deposito si presenta in mediocre condizione conservativa, essendo ben evidenti le tracce di deterioramento superficiale ed umidità, caratterizzante l'ambiente interno, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare denominata Bene 3, è un deposito che si sviluppa su un piano, con un unico vano, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cardedu (NU) - Località Perda Rubia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni -	<b>Superficie</b>	85,00 mq

	Fg. 30, Part. 116, Qualità Ente urbano		
<b>Stato conservativo:</b>	Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si evidenzia che, all'interno l'abitazione, si presenta in mediocre condizione conservativa, essendo ben evidenti le tracce di deterioramento superficiale ed umidità, caratterizzanti i diversi vani della stessa, come si evince dai rilievi fotografici allegati alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare denominata Bene 4, è un'abitazione che si sviluppa su un piano, con annesso spazio cortilizio pertinenziale, in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 116, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 250.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 5 - Azienda vinicola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cardedu (NU) - Località Perda Rubia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda vinicola Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 117, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	86,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si evidenzia che, all'interno l'unità immobiliare, si presenta in mediocre condizione conservativa, essendo ben evidenti le tracce di deterioramento superficiale ed umidità, caratterizzanti i diversi vani della stessa. Il piano primo, in corso di costruzione, è risultato inaccessibile, non essendo presenti strutture od elementi che consentano di arrivare al piano stesso (quali ad esempio scale). Per maggiori dettagli si rimanda ai rilievi fotografici allegati alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare realizzata nel mappale 117 del foglio 30 del NCT di Gairo, si sviluppa su due piani, il piano terra destinato ad autorimessa, mentre al piano primo abbiamo un locale in corso di costruzione senza alcun elemento che ne consenta l'accesso (vano scala o rampa). Esso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 117, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 120.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 6 - Azienda vinicola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano T-Interr		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda vinicola Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	1433,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si è osservato che all'interno del fabbricato, sia necessario procedere a manutenzione, a causa del degrado dei materiali di costruzione con cui è stato realizzato il fabbricato, dovuto all'azione del tempo, al quale si aggiunge il fatto che la stessa è non utilizzata da qualche tempo. Infine va evidenziato la presenza di volatili all'interno dell'unità immobiliare stessa. Per maggiore dettaglio si rinvia agli elaborati fotografici allegati alla presente relazione.		



<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 6 è la cantina vinicola che si sviluppa al piano terra e piano interrato. Anch'esso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

#### Bene N° 7 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	282,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si è osservato che all'interno dell'appartamento, si è potuto constatare lo stato di abbandono dello stesso, testimoniato da una porzione di muro danneggiata, oltrechè dai pianellamenti "saltati", pareti che necessitano di manutenzione, infissi vetusti in mediocri condizioni di funzionalità. Per maggiore dettaglio si rinvia agli elaborati fotografici allegati alla presente relazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 7 è un appartamento che si sviluppa al piano primo, sovrastante la cantina vinicola. L'appartamento è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

#### Bene N° 8 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Cardedu (NU) - Località Perda Rubia, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 115, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	194,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha potuto verificare lo stato di conservazione e di manutenzione caratterizzante l'immobile. In particolare si è osservato che all'interno dell'appartamento, si è potuto constatare lo stato di abbandono dello stesso, testimoniato dai pianellamenti "saltati", pareti che necessitano di manutenzione, infissi vetusti in mediocri condizioni di funzionalità. Per maggiore dettaglio si rinvia agli elaborati fotografici allegati alla presente relazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare realizzata sul mappale 115 è uno stabile che si sviluppa su quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra. Nel dettaglio il bene di cui al presente paragrafo denominato bene n° 8 è un appartamento che si sviluppa al piano secondo. L'accesso all'appartamento è garantito dall'esterno attraverso una scala comune con l'appartamento sottostante, dalla quale si accede ad un andito dell'appartamento sottostante, che conduce ad una scala esclusiva in legno che porta all'appartamento di cui alla presente. Lo stesso è ubicato in zona agricola del Comune di Cardedu, in località denominata Perda Rubia. Dal punto di vista urbanistico, nel vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile risulta esser stato realizzato in zona E. Catastalmente occupa parte della particella 115, foglio 30 del N.C.T. di Gairo, ad		

	oggi censito con qualità "Ente Urbano", di superficie catastale pari a mq 864.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.