
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fenu Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 803/1993 del R.G.E.

promossa da

-----,

contro

INCARICO

Con incarico in data 03/03/2022, il sottoscritto Ing. Fenu Maria Paola, con studio in Via Bandello, 12 - 09131 - Cagliari (CA), email mariapaolafenu9@gmail.com, PEC mariapaola.fenu@ingpec.eu, Tel. 347 10 21 478, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) - Vico Cesare Battisti n. 3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) - Località Is Seddas
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) - Località Is Seddas

LOTTO 1

Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) - Vico Cesare Battisti n. 3

Relativamente all'immobile n. 1 è opportuno innanzi tutto fare le seguenti precisazioni:

L'immobile in oggetto è così descritto nella nomina della sottoscritta CTU:

“ Abitazione sita in via Cesare Battisti, censita al NCEU sez F fg 4 mapp. 131 e 447 di mq 304 circa con annessa area cortilizia censita al NCT alla sez. F, map. 776 (ex 564/a derivato dal 132/f) e mappale 777 (ex 564/b originato dal 132/f).

Viene invece così descritto nell'atto di pignoramento:

Comune di Sant'anna Arresi (ma comune di Giba)

Dati Catastali Fg 4 mappale 132/F – mq 85;

F4 - map. 131 – V. 1,5;

F4 - map. 447 – V. 1;

Descrizione: fabbricato in via Cesare Battisti 2 vani e servizi P.T.

L'immobile è già stato oggetto di precedente consulenza da parte di altro CTU che aveva stimato l'immobile per l'intero.

E' stato conferito alla scrivente l'incarico di un adeguamento del valore dell'immobile ma durante le operazioni peritali condotte dalla sottoscritta, da un primo esame del progetto approvato e dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'ingombro del fabbricato, realizzato dal sito formaps , **è emerso che l'intero fabbricato ricadeva sia sul mappale pignorato 131 (contraddistinto nel NCEU dalle particelle 131 e 447) ma anche sui mappali 130 e 134 non pignorati (allegato n. 3).**

Tale fatto è altresì riscontrabile nel progetto approvato dal Comune di Sant'Anna Arresi. Pertanto, previa necessaria autorizzazione rilasciata dal G.E., è risultato necessario eseguire il rilievo topografico del fabbricato con apposita strumentazione GPS al fine di accertare esattamente quale porzione del fabbricato ricadesse sui mappali pignorati.

Il rilievo è stato eseguito in data 16/09/2022 e successivamente, sulla scorta della restituzione cartografica del rilievo eseguito, in data 15/12/2022, alla presenza del signor e del si è potuto accertare sul posto esattamente quale porzione di fabbricato fosse interessata dal pignoramento.

Si tratta di circa due stanze ubicate sia al piano terra e che al piano primo, posizionate nella parte est del fabbricato, oltre una parte del corridoio interno in entrambi i piani e del balconcino esterno al piano primo.

Risulta pignorata inoltre una parte del cortile rappresentata dal mappale 776.

Si fa rilevare inoltre quanto segue:

Nella nomina della sottoscritta CTU viene indicata anche l'area cortilizia di pertinenza del fabbricato in esame contraddistinta dai mappali 776 e 777 così come riportato: "Abitazione sita in via Cesare Battisti, censita al NCEU sez F fg 4 mapp. 131 e 447 di mq 304 circa con annessa area cortilizia censita al NCT alla sez. F, map. 776 (ex 564/a derivato dal 132/f) e mappale 777 (ex 564/b originato dal 132/f)".

Poiché di fatto il mappale pignorato indicato nell'atto di pignoramento è il mappale 132/F di mq 85 e la somma delle superfici dei mappali 776 di mq 85 e 777 di mq 25 che si dice derivati dal 132/F non determina come risultato 85,00 mq ma 110,00 mq, tale fatto ha condotto la sottoscritta a eseguire un controllo presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari per verificare l'esattezza di questi dati.

Previo appuntamento in data 16/02/2023 ha potuto verificare la cartografia del frazionamento che ha determinato il 132/F. Si tratta del frazionamento tipo n. 39 del 13/08/1971 allegato alla nota di voltura 584 del 1980. Dall'esame della stessa risulta evidente che il mappale 132/F di mq 85 ha assunto il n. di mappa definitivo 776 mentre il mappale 132/D di mq 25 ha assunto il numero di mappa definitivo 777.

In conclusione, poiché risulta pignorato il solo mappale 132/F ora mappale 776, si terrà conto solo di quest'ultimo nella stesura della CTU, anche se verranno allegate le visure del mappale 777.

Si allegnerà in data successiva il frazionamento tipo n. 39 del 13/08/1971 visionato in Catasto in quanto il sottoscritto non ha potuto averne copia all'atto della visura. E' stato necessario inoltrare la richiesta on line che verrà evasa dopo un certo periodo di tempo (10/15 gg)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Le documentazione ex articolo 567 depositata presso la cancelleria del tribunale di Cagliari si riferisce ad un certificato notarile del Notaio Rosetti dell'anno 1999.

La sottoscritta CTU ha provveduto pertanto ad eseguire le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cagliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1972 al 31/01/2023Con atto di compravendita in data 17/01/1972 rogante notaio dr Maurizio Anni in Iglesias il: In Comune di Giba Fg 4 map. 132 sub. F are 0.85 Fg 4 map. 131 Piano T vani 1,5 Fg 4 map.447 Piano T vani 1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Maurizio Anni - Iglesias	17/01/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		???			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		IGLESIAS	24/01/1972	124	

Censito nel NCEU del Comune di Sant'Anna Arresi:

partita 106, sezione F foglio 4 mappale 131, cat. A/6, classe 1, via Cesare Battisti n. 14, piano terra, vani 1,5, R.C. lire 45.000

partita 106, sezione F foglio 4 mappale 447, cat. A/6, classe 2, via Cesare Battisti n. 6, piano terra, vani 1,0, R.C. lire 35.000

Terreno Piano Terra, via Cesare Battisti, foglio 4 mappale 132/f mq 85

TRASCRIZIONI

- **1918/1572 del 28 gennaio 1972: (Allegato n. 8)**

compravendita rogito Notaio Anni, in data 17 gennaio 1972, raccolta n. 1870

a favore:

.....- intero piena proprietà

contro

.....

immobili

in Comune di Sant'Anna Arresi

Immobile in via Cesare Battisti composto da due vani ed annesso cortile

N.C.T. sezione F foglio 4 mappale 132/F are 00.85;

N.C.E.U.

sezione F foglio 4 mappale 131, piano terra, Cat. A/6, vani 1,5;

sezione F foglio 4 mappale 447, piano terra, Cat. A/6, vani 1,0;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (ALLEGATO N. 10)

ISCRIZIONI

1) 6797/970 del 23 marzo 1993

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Cagliari in data 13/03/1993 Rep.2536

Iscritto a Cagliari il 23/03/1993

Reg. gen. 6797 - Reg. part. 970

Importo: € 232.405,60

A favore di - intero piena proprietà

Contro

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 132/F mq 85,00;

N.C.E.U.

fabbricato, vani 1,5, foglio 4 mappale 131;

fabbricato, vani 1,0, foglio 4 mappale 447;

2) 19113/2782 del 06 agosto 1993

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 14/07/1993

Iscritto a Cagliari il 06/08/1993

Reg. gen. 19113 - Reg. part. 2782

Importo: € 299.545,00

A favore di - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 132/F mq 85,00;

N.C.E.U.

fabbricato, vani 1,5, foglio 4 mappale 131;

fabbricato, vani 1,0, foglio 4 mappale 447;

3) 19390/2815 del 10 agosto 1993

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Cagliari in data 05/08/1993 Rep.8396

Iscritto a Cagliari il 10/08/1993

Reg. gen. 19390 - Reg. part. 2815

Importo: € 72.376,37

A favore di - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 132/F mq 85,00;

N.C.E.U.

fabbricato, vani 1,5, foglio 4 mappale 131;

fabbricato, vani 1,0, foglio 4 mappale 447;

Note; Cessione dell'ipoteca a favore della, pubblicata in data 20/02/1995 nn. 4541/993

4) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Cagliari il 12/03/2013 Reg. Parti. 660 Reg. Gen. 6311

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 2536/1993 del 13/03/1993

a favore:

contro:

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 970 del 1993

Documenti successivi correlati:

Annotazione n.1609 del 06/05/2021 (Riduzione di Somma)

5) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Cagliari il 29/07/2013/2013 Reg. Parti. 2193 Reg. Gen. 19211

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 8396/1993 del 05/08/1993

A favore di - intero piena proprietà

Contro

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2815 del 1993

6) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Cagliari il 02/08/2013 Reg. Parti. 2279 Reg. Gen. 19746

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 2346/1993 del 14/07/1993

A favore di - intero piena proprietà

Contro.....

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2782 del 1993

TRASCRIZIONI

1) ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Cagliari il 18/05/1994 Reg. Part. 7004 Reg. gen. 10465

Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 2701 del 11/12/1993

A favore di;

..... - intero piena proprietà

Contro:

.....

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

1)N.C.T.

terreno, piano terra, via Cesare Battisti, foglio 4 mappale 132/F mq 85,00;

N.C.E.U.

2)fabbricato, via Cesare Battisti, piano terreno, vani 1,5, foglio 4 mappale 131;

3)fabbricato, via Cesare Battisti, piano terreno, vani 1,0, foglio 4 mappale 447;

Gli immobili di cui ai punti 1), 2),3) costituiscono un unico fabbricato composto da due vani e servizi al piano terra

2) RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Esecutivo o cautelare

Trascritto a Cagliari il 23/04/2014 Reg. Part. 8383 Reg. gen. 10370

Pubblico ufficiale Corte D'Appello Rep. 2701/1993 del 11/12/1993

A favore:

Contro:

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7004 del 1994

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1032 del 22/03/2022 (Restrizione di beni)

3) ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Trascritto a Cagliari il 15/03/2021 Reg. Part. 5564 Reg. gen. 2472

Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è costituito da una porzione di un fabbricato a due piani fuori terra ubicato nel vico Cesare Battisti n.3, nel come di Sant'Anna Arresi.

Il fabbricato di cui la porzione fa parte è situato al centro del Comune, in prossimità della Chiesa Parrocchiale e della via Italia, asse principale di traffico del paese. Si giunge al fabbricato percorrendo un vicolo dalla via Cesare Battisti, traversa della via Italia.

Il fabbricato, che si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, ha forma a "T", è realizzato con struttura portante in muratura ed è intonacato esternamente e tinteggiato di colore bianco. La copertura è piana in c.a.

All'atto del sopralluogo non si è potuto accedere all'intero immobile in quanto risulta pignorata solo una parte dell'intero fabbricato. La distribuzione planimetrica degli ambienti viene pertanto desunta dal progetto approvato depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna Arresi e che si ritiene comunque in prima analisi, attraverso un esame esterno del fabbricato, rispondente allo stesso progetto. Dall'esame del progetto si evince che il piano terra del fabbricato è composto da un soggiorno ingresso, due camere da letto, una cucina, un bagno e un corridoio centrale. In posizione centrale è ubicata una scala che conduce al piano primo che presenta identica distribuzione planimetrica del piano terra. Si articola un soggiorno, tre camere, un bagno e un corridoio centrale oltre un balcone lungo e stretto sul prospetto principale (Allegato n.7).

Secondo il rilievo topografico eseguito **la porzione di fabbricato che ricade sul mappali pignorati è composta da :**

Piano Terra: una stanza, da considerarsi per l'intero, ubicata nel lato est del fabbricato, un'altra stanza adiacente, quasi per l'intero e una porzione di corridoio

Piano Primo: una stanza, da considerarsi per l'intero, ubicata nel lato est del fabbricato, un'altra stanza adiacente, quasi per l'intero, una porzione di corridoio e una porzione di balconcino.

Le due porzioni sono sovrastanti.

Si allega planimetria (allegato n. 3 e n.7)

La porzione di fabbricato pignorata allo stato attuale non ha accesso indipendente e per accedervi è necessario attraversare la parte di fabbricato non pignorata: vi si può accedere dal portone d'ingresso sul prospetto principale che immette nel disimpegno centrale o attraverso l'ingresso soggiorno sul retro del fabbricato.

Ugualmente, per accedere alla porzione pignorata del primo piano, è necessario utilizzare il corpo scala facente parte della porzione di fabbricato non pignorata.

Sul prospetto principale e laterale del fabbricato è presente un cortile/giardino, compreso tra lo stesso fabbricato e la via Cesare Battisti. Secondo quanto già affermato nella precisazioni iniziali, risulta pignorata la sola porzione di cortile relativa al mappale 776 di mq 85, ubicata frontalmente alla porzione di fabbricato pignorata.

CONFINI

La parte del fabbricato pignorato confina:

- a nord confina attraverso il cortile (rappresentato dal mappale 776) con la via Cesare Battisti
- a est con proprietà.....
- a sud con il mappale 2502 intestato catastalmente a
- a ovest con la parte dello stesso fabbricato non pignorato

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,70 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	0,00 m	Terra
Abitazione piano primo	41,70 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	0,00 m	Primo
Balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	0,00 m	Primo
Cortile (map.776)	85,00 mq	85,00 mq	0,20	17,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				116,60 mq		

Poiché l'intero fabbricato è stato realizzato in parte sui mappali pignorati e in parte su mappali non pignorati, dal rilievo eseguito con strumentazione GPS e stazione totale si è potuto verificare che la linea che separa la porzione pignorata da quella non pignorata ricade all'interno della seconda stanza posta nella parte est del

fabbricato e nell'andito, così come riportato nella allegata planimetria, dove viene indicata con il colore arancio la parte pignorata (allegato n. 7).

La superficie lorda della parte pignorata risulta essere di circa mq. 49,00 al piano terra e mq 49,00 al piano primo oltre una porzione di balcone al piano primo di mq 8,00 e una porzione di cortile di mq 85,00.

Si fa rilevare che la porzione di fabbricato pignorata non è comodamente divisibile in natura,

STATO CONSERVATIVO

La parte di fabbricato pignorato si presenta in mediocri condizioni d'uso.

PARTI COMUNI

Dall'esame della situazione di fatto si evince che non sono presenti parti comuni tra la parte pignorata e quella non pignorata, anche se si ribadisce che l'accesso alla parte pignorata avviene attraverso la porzione di immobile non sottoposta a pignoramento.

DATI CATASTALI (ALLEGATI N.1 - 2 - 3)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	131			A6	1	1,5 vani		23,24	T	
	11	447			A6	2	1 vano		18,08	T	

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
11	776				Seminativo	3	00.00.85	0,13	0,11	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza fra i dati indicati nel pignoramento e la situazione di fatto.

In particolare si fa rilevare che l'intero fabbricato esistente ubicato in vico Cesare Battisti n. 3, di cui fa parte la porzione pignorata, non è censito nel NCEU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 25/06/2008	MAP. 776 in COMUNE DI GIBA Prop: Con Variazione Territoriale del 21/10/1964 in atti dal 25/03/2008 il mappale 776 del fg 604 del Comune di Giba (E022) viene SOPPRESSO e trasferito al fg 11 del Comune di Sant'Anna Arresi (M209)	Catasto Terreni Fg. 604, Part. 776 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.00.85 Reddito agrario € 0,11
Dal 25/06/2008 al 10/02/2023	MAP. 776 in Comune di SANT'ANNA ARRESI Prop:VARIAZIONE TERRITORIALE del 21/10/1964 in atti dal 25/06/2008 L.R. n. 16 proveniente dal comune E022 (giba) e trasferito al Comune M 209(n. 104/2008) Annotazioni: trasferita per VCT al foglio 11 del comune M209	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 776 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.85 Reddito agrario € 0,11
Dal 26/06/2008 al 10/02/2023	MAPPAL 131:VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/06/2008 in atti dal 26/06/2008 RINOMINA FOGLI DI MAPPA (n. 132/2008) Annotazioni: Proviene per VCT dal foglio F4 Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Sant'Anna Arresi Foglio 11 mappale 131	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 131 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 23,24 Piano T

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così descritti nella relazione notarile del Notaio Giovanni Rosetti (anno 1999):

Censito nel NCT del Comune Censuario di Giba:

partita 6639, foglio 604 mappale 776 (ex 564/A derivato dal 132/f) ha 00.00.85, R.D.lire 255, R.A. lire 212;

Censiti nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Anna Arresi:

partita 106, sezione F, foglio 4 mappale 131, cat A/6, classe 1, via Cesare Battisti n. 14, piano terra, vani 1,5, R.C. lire 45.000;

partita 106, sezione F, foglio 4 mappale 447, cat A/6, classe 2, via Cesare Battisti n. 6, piano terra, vani 1, R.C. lire 35.000;

Dalle visure eseguite dalla sottoscritta CTU si evince quanto segue:

NORMATIVA URBANISTICA (ALLEGATO N. 4)

Dall'esame del PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Sant'Anna Arresi il fabbricato di cui fa parte la porzione pignorata ricade in zona urbanistica B4 - "Completamento residenziale" (allegato n. 4), con le seguenti prescrizioni:

Densità fondiaria (if) mc/mq= 3

Superficie coperta (sc) % = 50

Altezza massima (Hmax) ml= 7

Distanza minima tra pareti finestrate ml= 10

Distanza minima dai confini ml= 5 o sul confine

Distanza minima dal filo stradale ml=5 o allineamento

TIPI DI INTERVENTO: risanamento, restauro, ricostruzione secondo nuovo indice di sottozona, progetti singoli.

DESTINAZIONE: residenza, attività commerciali, artigianali e turistico-alberghiere

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame dei documenti depositati presso il l'Ufficio Tecnico del Comune è emerso che relativamente al fabbricato in esame sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** Pratica Edilizia n. 8 del 2 aprile 1980 per "Restauro e ampliamento al piano terra di casa per civile abitazione" in vico C. Battisti, su area distinta in catasto al F4 mappali 134a - 131 - 130 - 129b - 132f - 132d - 132c - 132b;

a nome di

- **CONCESSIONE EDILIZIA** A SANATORIA Pratica Edilizia n. 6 del 9 aprile 1990 per "Costruzione piano primo - A sanatoria" in vico C. Battisti, su area distinta in catasto al F4 mappali 134a - 131 - 130 - 129b - 132f - 132d - 132c - 132b;

a nome di

Regolarità Edilizia

La sottoscritta CTU il giorno 15/12/2023 ha potuto accedere solo alla porzione di fabbricato pignorato, per cui nulla si può esprimere relativamente alla regolarità edilizia dell'intero fabbricato.

Dall'esame dell'ultimo progetto approvato, relativamente solo alla parte pignorata si evince quanto segue:

- Per quanto riguarda la parte pignorata composta da circa due stanze e una porzione di andito è planimetricamente conforme al progetto approvato.
- Si fa rilevare inoltre che la copertura del piano primo è piana orizzontale e non a falde come previsto nel progetto approvato.

Per regolarizzare la copertura sarà sufficiente presentare al Comune di Sant'Anna Arresi un progetto in Accertamento di conformità per la cui presentazione si stima un importo di circa € 2.500,00 comprensiva di spese tecniche e sanzioni.

Si segnala inoltre che durante il sopralluogo si è constatato che sul prospetto laterale del fabbricato confinante, che prospetta a est sulla parte pignorata, sono state realizzate delle finestre alla distanza di circa 1,00 m dalla porzione oggetto di pignoramento, la cui regolarità sarebbe opportuno verificare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI DELLA PORZIONE PIGNORATA

QUALITÀ E STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre - L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni ottanta.

FONDAZIONI: in c.a.

ALTEZZA INTERNA UTILE: l'altezza interna utile media è di circa m. 3,00 per il piano terra e m 2,80 per il piano primo.

STRUTTURA VERTICALE: la struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da pareti in muratura dello spessore di cm. 30/35

SOLAI: piani in c.a.

PARETI ESTERNE FABBRICATO: le pareti esterne sono intonacate e verniciate di colore bianco

PARETI INTERNE: le pareti interne della porzione pignorata sono intonacate e tinteggiate

PAVIMENTAZIONE INTERNA: nella porzione pignorata sono presenti piastrelle in gres ceramico del tipo decorato

DOTAZIONE BAGNI: nella porzione pignorata non sono presenti locali adibiti a bagno

INFISSI ESTERNI: in legno con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc

INFISSI INTERNI: in legno di tipo tamburato

IMPIANTI: L'intero edificio è dotato di impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico. La porzione pignorata è dotata di impianto elettrico sottotraccia, facente parte dell'impianto dell'intero edificio.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) - Vico Cesare Battisti n. 3

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 100/100)

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che la parte di immobile che ricade sul mappale pignorato è utilizzata attualmente dal proprio figlio, signor

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come già specificato la porzione di immobile pignorato non ha accesso indipendente ma per accedervi è necessario accedere dalla porzione non pignorata, sia dal salone con ingresso dal vicolo interno sia dal prospetto principale con ingresso sul disimpegno centrale.

Non si è a conoscenza di ulteriori vincoli determinati da censo, livello, usi civici.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) Fg 11 map. 23 (ex 23/A) di mq 6.395 - Località Is Seddas**

L'immobile in oggetto è così descritto nella nomina della scrivente:

Terreno in Comune di Sant'Anna Arresi, distinto nel NCT come segue:

Sez. F, fg 4 map.23 sub a di 7395 mq (attualmente censito al NCT al fg 4 mappale 217 di are 4350) : valore € 87.000

Viene invece così descritto nell'atto di pignoramento:

Comune di Sant'Anna Arresi (ma censito nel comune di Giba)

F4 - map. 23/A – mq 7395;

L'immobile è già stato oggetto di precedente consulenza da parte di altro CTU che aveva stimato l'immobile come interamente edificabile

E' stato conferito alla scrivente l'incarico di un adeguamento del valore dell'immobile ma durante le operazioni peritali condotte dalla sottoscritta, dall'esame del certificato di destinazione urbanistica è emerso che il terreno è edificabile solo in piccola parte, come specificato in seguito.

Si fa rilevare inoltre che dalla ricerca eseguita non risulta agli atti del NCT il mappale 217 del fg 4 derivato dal mappale 23/a come specificato nella nomina della scrivente e neppure risulta il mappale 417 del foglio derivato mappale 23/a come indicato dal precedente CTU.

Le variazioni catastali del mappale 23/a attualmente risultanti al NCT verranno indicate nelle pagine seguenti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Le documentazione ex articolo 567 depositata presso la cancelleria del tribunale di Cagliari si riferisce ad un certificato notarile del Notaio Rosetti dell'anno 1999.

La sottoscritta CTU ha provveduto pertanto ad eseguire le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cagliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1945 al 23/11/1982	Prop:Successione in virtù di legge apertasi in data 29/10/1944, den. 76 volume n. 345	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	07/05/1945	3255	3040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/1982 al 10/02/1983	Prop:Successione in virtù di Testamento Pubblico rogito Notaio Vassena in data 18/09/1979, apertasi in data 31 agosto 1980 den. 38 volume n. 511 a favore di:in Comune di Giba NCT seminativo Sezione F foglio 4 mappale 23 di ha 01.63.55	Dichiarazione di successione in virtù di Testamento Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	23/11/1982	25072	20365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/1983 al 31/01/2023	Prop:per atto di Divisione Notaio Vassena, in data 26/01/1983, repertorio n. 13899 a favore di:immobile: in Comune di Sant'Anna Arresi NCT sezione F foglio 4 mappale 23/A are 73.95{	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VASSENA	26/01/1983	13899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CAGLIARI	26/01/1983	3243	2712
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/1983 al 31/01/2023	Relativamente al mappale 23/D,..... Immobili: in Comune di Sant'Anna arresi - Comune Censuario di Giba NCT : terreno sezione F Foglio 4 mappale 23/D are 10.00 (DERIVATO dal frazionamento del mappale 23/A di are 73.95)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROSETTI	28/04/1983	5031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	13/05/1983	10424	8635
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Relativamente al mappale 23/A (ora map. 23) del foglio 4 si sono verificate le seguenti provenienze ventennali:

TRASCRIZIONI:

1) SUCCESSIONE 3255/3040 volume 2403/40 del 07 maggio 1945

SUCCESSIONE in virtù di legge apertasi in data 29 ottobre 1944, denuncia n. 76 volume n. 345

a favore:.....

contro:- intero pieno proprietà;

immobili:

Comune di Giba:

N.C.T.

terreno, sezione F foglio 4 mappale 23/A;

2) SUCCESSIONE 25072/30365 del 23 novembre 1982:

SUCCESSIONE in virtù di testamento pubblico rogito Notaio Vassena, in data 18 settembre 1979, apertasi in data 31 agosto 1980, denuncia n. 38, volume n.511

a favore:.....

contro:.....

intero piena proprietà:

immobili in Comune di Giba:

N.C.T.

seminativo, sezione F foglio 4 mappale 23 ha 1.63.55;

3) DIVISIONE (allegato n. 7)

3243/2712 del 10 febbraio 1983:

divisione rogito Notaio Vassena, in data 26 gennaio 1983, repertorio n. 13899

a favore:

.....intero piena proprietà

Contro.....

immobili

in Comune di Sant'Anna Arresi:

N.C.T.

terreno, sezione F foglio 4 mappale 23/A are 73.95;

4) COMPRAVENDITA

10424/8635 del 13 maggio 1983:

compravendita rogito Notaio Rosetti, in data 28 aprile 1983, repertorio n.5031

a favore:

.....- 1/2 piena proprietà

.....- 1/2 piena proprietà

contro

..... - intero piena proprietà

immobili

in Comune di Sant'Anna Arresi - Comune censuario Giba:

N.C.T.

terreno, sezione F foglio 4 mappale 23/D are 10.00 (derivato dal frazionamento del 23/A di are 73.95);

NOTAZIONE CTU:

Il terreno in sezione F foglio 4 mappale 23/A di are 73.95 è stato frazionato nei mappali 23/A di are 63.95 e 23/D di are 10.00; quest'ultimo è stato venduto con atto trascritto 8635/1983 e quindi resta patrimonio dell'esecutato solo il mappale 23/A di are 63.95 e non 73.95.

In data 30.12.1992 (e successiva correzione in data 03.05.1993) il signor con COMPROMEMESSO DI VENDITA vendeva al signor " tratto di terreno agricolo della superficie di Ha 1.14.75 distinto in catasto alla sezione F foglio 4 mappali 23/a e 24/c di cui mq 8000 impiegati per la costruzione in zona agricola di fabbricato rurale" (Allegato n. 7a)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

ISCRIZIONI

1) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Cagliari in data 13/03/1993 Rep.2536

Iscritto a Cagliari il 23/03/1993

Reg. gen. 6797 - Reg. part. 970

Importo: € 232.405,60

A favore di - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 23/A mq 7395

terreno, foglio 4 mappale 23/D mq 1000

2) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 14/07/1993

Iscritto a Cagliari il 06/08/1993

Reg. gen. 19113 - Reg. part. 2782

Importo: € 299.545,00

A favore di - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 23/A mq 7395

terreno, foglio 4 mappale 23/D mq 1000

3) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Cagliari in data 05/08/1993 Rep.8396

Iscritto a Cagliari il 10/08/1993

Reg. gen. 19390 - Reg. part. 2815

Importo: € 72.376,37

A favore di - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 23/A mq 7395

terreno, foglio 4 mappale 23/D mq 1000

4) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Cagliari il 12/03/2013 Reg. Parti. 660 Reg. Gen. 6311

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 2536/1993 del 13/03/1993

a favore:

contro:

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 23/A mq 7395

terreno, foglio 4 mappale 23/D mq 1000

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 970 del 1993

Documenti successivi correlati:

Annotazione n.1609 del 06/05/2021 (Riduzione di Somma)

5) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Cagliari il 29/07/2013/2013 Reg. Parti. 2193 Reg. Gen. 19211

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 8396/1993 del 05/08/1993

A favore di - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 23/A mq 7395

terreno, foglio 4 mappale 23/D mq 1000

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2815 del 1993

6) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Cagliari il 02/08/2013 Reg. Parti. 2279 Reg. Gen. 19746

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 2346/1993 del 14/07/1993

A favore di - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 23/A mq 7395

terreno, foglio 4 mappale 23/D mq 1000

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2782 del 1993

TRASCRIZIONI

1) ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Cagliari il 18/05/1994 Reg. Part. 7004 Reg. gen. 10465

Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 2701 del 11/12/1993

A favore

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 23/A mq 7395

2) RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Esecutivo o cautelare

Trascritto a Cagliari il 23/04/2014 Reg. Part. 8383 Reg. gen. 10370

Pubblico ufficiale Corte D'Appello Rep. 2701/1993 del 11/12/1993

A favore:

Contro:

Immobile

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7004 del 1994

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1032 del 22/03/2022 (Restrizione di beni)

DESCRIZIONE

Terreno fg 11 (ex fg 4) mappale 23 (ex 23 sub a)

Trattasi di un terreno della superficie di mq 6.395, solo in piccola parte edificabile, situato alla periferia ovest dell'abitato di Sant'Anna Arresi, sul prolungamento della via Is Seddas, traversa di via Torino.

Si giunge al terreno percorrendo un tratto della via Torino, alla sinistra del Nuraghe Arresi e svoltando poi a destra sulla via Is Seddas, strada sterrata e priva di illuminazione.

Il terreno ha giacitura semipianeggiante e al momento del sopralluogo si presenta incolto, non recintato, con una consistente presenza di vegetazione spontanea costituita da macchia mediterranea.

Dall'esame del PUC e del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 5)rilasciato dal Comune di Sant'Anna Arresi si desume che il terreno in esame è ubicato per circa il 10% in zona C, espansione residenziale e per il restante 90 % in zona E, Agricola.

CONFINI

Il mappale 23 (ex 23 sub a) confina

- a nord con il mappale 1260 (ex 24/c) intestato catastalmente a

- a est con il mappale 1258 intestato a

- a sud con via Is Seddas

- a ovest con il mappale 2783 intestato catastalmente a....

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Terreno edificabile	650,00 mq	650,00 mq	1,00	650,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	5745,00 mq	5745,00 mq	1,00	5745,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6395,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica e dalla sovrapposizione della mappa Catastale con l'estratto del PRG si è potuto verificare che il mappale 23 del foglio 11 ricade per circa il 10% in zona C3 edificabile e per il restante 90% in zona E agricola

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta non recintato e incolto con consistente presenza di macchia mediterranea.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

DATI CATASTALI (ALLEGATI N. 1- 2 - 2A)

Ultimo dato catastale

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
11	23				Seminativo	3	00.63.95	9,91	8,26	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/09/2000	IN COMUNE DI GIBA dall'impianto meccanografico del 14/05/1985 : Prop.	Catasto Terreni Fg. 604, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1.63.55 Reddito agrario € 21,12
Dal 08/09/2000 al 29/10/2003	IN COMUNE DI GIBA Prop. FRAZIONAMENTO DEL 30/10/1981 n. 2855.1/1981 in atti dal 08/09/2000 (protocollo n. 160245)	Catasto Terreni Fg. 604, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.73.95

		Reddito agrario € 9,55
Dal 29/10/2003 al 25/06/2008	IN COMUNE DI GIBA Prop..... FRAZIONAMENTO DEL 10/03/1983 n. 11.1/1983 in atti dal 29/10/2003 (protocollo n. 443104) 658/83 SUPERFICIE RIDOTTA IN FAVORE DEL 1258	Catasto Terreni Fg. 604, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.63.95 Reddito agrario € 8,26
Dal 25/06/2008 al 25/07/2022	IN COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI Prop:..... VARIAZIONE TERRITORIALE del 21/10/1964 n. 97/2008 in atti dal 25/06/2008 L.R. n. 16 proveniente dal comune E022; Trasferito al comune M209	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.63.95 Reddito agrario € 8,26

da impianto meccanografico del 14/05/1985 l'immobile risulta così censito:

- In COMUNE DI GIBA fg 604 map. 23 qualità: seminativo, classe 3, sup. ha 1.63.55, R.D. £ 49.065, R.A. £ 40.888

Intestati :

In COMUNE DI GIBA

-Con FRAZIONAMENTO DEL 30/10/1981 n. 2855.1/1981 in atti dal 08/09/2000 (protocollo n. 160245) il terreno veniva frazionato e assumeva i seguenti identificativi catastali:

fg 604 map. 23 qualità: seminativo, classe 3, sup. ha 00.73.95, R.D. € 11,46, R.A. € 9,55

-Con FRAZIONAMENTO DEL 10/03/1983 n. 11.1/1983 in atti dal 29/10/2003 (protocollo n. 443104) 658/83 il terreno veniva frazionato e assumeva i seguenti identificativi catastali:

fg 604 map. 23 qualità: seminativo, classe 3, sup. ha 00.63.95, R.D. € 9,91, R.A. € 8,26

La superficie veniva ridotta in favore del mappale 1258 di Ha 00.01.00 che il signor vendeva ai signori

-Con VARIAZIONE TERRITORIALE del 21/10/1964 n. 97/2008 in atti dal 25/06/2008 L.R. n. 16 la particella fg 604 mappale 23 veniva soppressa nel comune E022 (Giba) e veniva trasferito al comune M209 (Sant'Anna Arresi)

NORMATIVA URBANISTICA (ALLEGATO N. 5)

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Anna Arresi in data 22.09.2022 si evince quanto segue:

"il terreno distinto nel nuovo catasto terreni del comune censuario di Sant'Anna Arresi al foglio 11 (ex 604 del comune censuario di Giba), mappale 23, ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. in parte come zona C3 Completamento residenziale e in parte come zona E agricola.

NORMATIVA ZONA C3

- Densità fondiaria (if) mc/mq = 2;
- Superficie coperta (Sc)% = 40;
- Altezza massima (hmax) ml = 7 portabili a 10 dove il p.t. è lasciato pilotis;

TIPO DI INTERVENTO: lottizzazione convenzionata nel caso della C(1)3 e piano per l'edilizia economica e popolare (legge n. 167 del 18.04.1962) nel caso della C(2)3; per la C(P)3 il piano sarà predisposto dall'Amministrazione Comunale;

DESTINAZIONE: residenza ed attività artigianali;

TIPOLOGIA: fabbricati isolati, a schiera, a nucleo;

Si applicano le norme e le prescrizioni del Piano Paesaggistico regionale - Approvato con Deliberazione della giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006 pubblicata sul BURAS n. 30 del 08 settembre 2006.

Per le ulteriori norme di applicazione si rimanda al CDU allegato e alle Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Sant'Anna Arresi.

NORMATIVA ZONA "E"

E' composta sia dalla residenza vera e propria con indice di fabbricabilità (if) massimo di 0,03 mc/mq ed altezza massima di ml 7, sia da fabbricati o complessi agricoli-produttivi che non rientrano nella densità fondiaria suddetta ma che comunque non possono superare la densità di 0,04 mc/mq.

Si possono costruire fabbricati isolati o nuclei.

Questa normativa può essere variata in funzione di uno studio di ristrutturazione agricola comprensoriale. Nella zona che è compresa tra Sant'Anna Arresi e il canale della salina che va dallo stagno is Brebeis al nuraghe Sarri, costeggiando lo stagno verso Is Pillonis, l'indice fondiario è portato a 0,1 mc/mq;

Si applicano le norme e le prescrizioni del Piano Paesaggistico regionale - Approvato con Deliberazione della giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006 pubblicata sul BURAS n. 30 del 08 settembre 2006.

Per le ulteriori norme di applicazione si rimanda al CDU allegato e alle Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Sant'Anna Arresi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame delle immagini satellitari sul sito Google Earth è risultato che sul mappale pignorato non sono presenti fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non sono presenti fabbricati

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) – Fg 11 Mappale 23 Località Is Seddas

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

NOTA : Il mappale è pervenuto al signor in seguito a atto di divisione notaio Vassena in data 26/01/1983.

.....

Trascritto in data 15/03/2021 Reg. Particolare 5364 Reg. Gen. 7472

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Attualmente il terreno si presenta incolto e non recintato. Non si rilevano indicazioni di utilizzo o occupazione dello stesso.

Come già rilevato precedentemente il terreno distinto al NCT al fg 11 mappale 23 è stato oggetto del COMPROMESSO DI VENDITA in data 30.12.1992 con il quale il signor vendeva il suddetto mappale al sig.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri di natura condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto si è potuto verificare, non si è a conoscenza della presenza di servitù, censo, livello o usi civici,

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) Fg 11 mappale 1260 (ex 24/C)- Località Is Seddas**

L'immobile in oggetto è così descritto nella nomina della scrivente:

Terreno in Comune di Sant'Anna Arresi, distinti nel NCT come segue:

Sez. F, fg 4 map.24 sub c di 480 mq : valore € 9.600

Viene invece così descritto nell'atto di pignoramento:

Comune di Sant'Anna Arresi (ma censito nel comune di Giba)

F4 - map. 24/C – mq 4080;

L'immobile è già stato oggetto di precedente consulenza da parte di altro CTU che aveva stimato l'immobile come interamente edificabile

E' stato conferito alla scrivente l'incarico di un adeguamento del valore dell'immobile ma durante le operazioni peritali condotte dalla sottoscritta, dall'esame del certificato di destinazione urbanistica è emerso che si tratta di un terreno con destinazione E Agricola.

Si fa rilevare inoltre che la superficie del terreno è di mq 480,00 e non di mq 4080,00 come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Le documentazione ex articolo 567 depositata presso la cancelleria del tribunale di Cagliari si riferisce ad un certificato notarile del Notaio Rosetti dell'anno 1999.

La sottoscritta CTU ha provveduto pertanto ad eseguire le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei registri Immobiliari di Cagliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1945 al 23/11/1982	Prop: Successione in virtù di legge apertasi in data 29/10/1944, den. 76 volume n.345 a favore diintero piena proprietà : NCT Sezione F foglio 4 mappale 24	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	07/05/1945	3255	3040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/1982 al 10/02/1983	Prop: in Comune di Giba NCT seminativo Sezione F foglio 4 mappale	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/11/1982	25072	20365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/1983 al 31/01/2023per atto di Divisione Notaio Vassena, in data 26/01/1983, repertorio n. 13899 a favore di:..... in Comune di Sant'Anna Arresi NCT sezione F foglio 4 mappale 23/A are 73.95 (i mappali 23/C di are 48.50 e 23/B di are 41.10 vengono assegnati rispettivamente alle	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Vassena	26/01/1983	13899	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	10/02/1983	3243	2712

	signore)	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

TRASCRIZIONI:

1) 3255/3040 volume 2403/40 del 07 maggio 1945

successione in virtù di legge apertasi in data 29 ottobre 1944, denuncia n. 76 volume n. 345

a favore:

.....

contro:..... - intero pieno proprietà;

immobili:

Comune di Giba:

N.C.T.

terreno, sezione F foglio 4 mappale 24;

2) 25072/30365 del 23 novembre 1982:

successione in virtù di testamento pubblico rogito Notaio Vassena, in data 18 settembre 1979, apertasi in data 31 agosto 1980, denuncia n. 38, volume n.511

a favore:.....

contro:.....

intero piena proprietà:

immobili in Comune di Giba:

N.C.T.

pascolo cespugliato, sezione F foglio 4 mappale 24 ha 02.55.80;

3) 3243/2712 del 10 febbraio 1983:

DIVISIONE rogito Notaio Vassena, in data 26 gennaio 1983, repertorio n. 13899

a favore:.....

contro.....

immobili

in Comune di Sant'Anna Arresi:

N.C.T.

terreno, sezione F foglio 4 mappale 24/C di are 40.80;

NOTAZIONE CTU

In data 30.12.1992 (e successiva correzione in data 03.05.1993) il signor con COMPROMEMESSO DI VENDITA vendeva al signor " tratto di terreno agricolo della superficie di Ha 1.14.75 distinto in catasto alla sezione F foglio 4 mappali 23/a e 24/c di cui mq 8000 impiegati per la costruzione in zona agricola di fabbricato rurale" (Allegato n. 7a)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

1) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Cagliari in data 13/03/1993 Rep.2536

Iscritto a Cagliari il 23/03/1993

Reg. gen. 6797 - Reg. part. 970

Importo: € 232.405,60

A favore di ----- . - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 24/C mq 4080

2) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 14/07/1993

Iscritto a Cagliari il 06/08/1993

Reg. gen. 19113 - Reg. part. 2782

Importo: € 299.545,00

A favore di ----- . - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 24/C mq 4080

3) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Cagliari in data 05/08/1993 Rep.8396

Iscritto a Cagliari il 10/08/1993

Reg. gen. 19390 - Reg. part. 2815

Importo: € 72.376,37

A favore di ----- - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 24/C mq 4080

4) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Cagliari il 12/03/2013 Reg. Parti. 660 Reg. Gen. 6311

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 2536/1993 del 13/03/1993

a favore: -----.

contro:

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 24/C mq 4080

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 970 del 1993

Documenti successivi correlati:

Annotazione n.1609 del 06/05/2021 (Riduzione di Somma)

5) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Cagliari il 29/07/2013/2013 Reg. Parti. 2193 Reg. Gen. 19211

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 8396/1993 del 05/08/1993

A favore di ----- - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 24/C mq 4080

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2815 del 1993

6) IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Cagliari il 02/08/2013 Reg. Parti. 2279 Reg. Gen. 19746

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 2346/1993 del 14/07/1993

A favore di ----- . - intero piena proprietà

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 24/C mq 4080

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2782 del 1993

TRASCRIZIONI

1) ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Cagliari il 18/05/1994 Reg. Part. 7004 Reg. gen. 10465

Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 2701 del 11/12/1993

A favore -----

Contro

Immobili:

Comune di Sant'Anna Arresi

N.C.T.

terreno, foglio 4 mappale 24/C mq 4080

2) RINNOVAZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Esecutivo o cautelare

Trascritto a Cagliari il 23/04/2014 Reg. Part. 8383 Reg. gen. 10370

Pubblico ufficiale Corte D'Appello Rep. 2701/1993 del 11/12/1993

A favore

Contro

Immobile

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7004 del 1994

Documenti successivi correlati:

DESCRIZIONE

Terreno fg 11 (ex fg 4 Giba) mappale 1260 (ex 24 sub. C)

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq 480,00 edificabile, situato alla periferia nord-ovest dell'abitato di Sant'Anna Arresi, sul prolungamento della via Is Seddas, traversa di via Torino.

Si giunge al terreno percorrendo un piccolo tratto della via Torino, alla sinistra del Nuraghe Arresi e svoltando poi a destra sulla via Is Seddas, strada sterrata e priva di illuminazione.

Il terreno è confinante a ovest con il mappale 23 che fa parte della presente procedura. Ha giacitura semipianeggiante e al momento del sopralluogo si presenta incolto, non recintato e con una consistente presenza di vegetazione spontanea costituita da macchia mediterranea.

Dall'esame del PUC e del Certificato di Destinazione Urbanistica si desume che il terreno in esame ricade totalmente in zona E- Agricola.

CONFINI

Il mappale 1260 (ex 24 C) confina:

-a nord con il mappale 24 intestato catastalmente a

-a est con il mappale 1070 intestato catastalmente a

..-a sud con il mappale 23 facente parte della presente P.E.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	480,00 mq	480,00 mq	100%	480,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				480,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta non recintato e incolto con consistente presenza di macchia mediterranea.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

DATI CATASTALI

Ultimo dato catastale

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
11	1260				Pascolo cespugliato	01	480	0,2	0,12	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 08/09/2000	Catasto Terreni Fg. 604, Part. 24 Qualità Pascolo cespugliato Cl.01 Superficie (ha are ca) 17580
Dal 08/09/2000 al 25/06/2008 IN COMUNE DI GIBA II mappale 24 di mq 17.580 viene frazionato con Frazionamento n. 2855.1/1981 del 30/01/1981 in atti dal 08/09/2000	Catasto Terreni Fg. 604, Part. 1260 Qualità Pascolo cespugliato Cl.01 Superficie (ha are ca) 480 Reddito agrario € 0,12
Dal 25/06/2008 al 31/01/2023	IN COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI Prop. Catastale:Per VARIAZIONE TERRITORIALE del 21/10/1964 in atti dal 25/06/2008 L.R. n. 16 proveniente dal comune E022 e trasferito al Comune M209 (n 109/2008)	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1260 Qualità Pascolo cespugliato Superficie (ha are ca) 480 Reddito agrario € 0,12

NORMATIVA URBANISTICA (ALLEGATO N. 5)

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Anna Arresi in data 22.09.2022 si evince quanto segue:

"il terreno distinto nel nuovo catasto terreni del comune censuario di Sant'Anna Arresi al foglio 11 (ex 604 del comune censuario di Giba), mappale 1260, ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. in zona E agricola.

NORMATIVA ZONA "E"

E' composta sia dalla residenza vera e propria con indice di fabbricabilità (if) massimo di 0,03 mc/mq ed altezza massima di ml 7, sia da fabbricati o complessi agricoli-produttivi che non rientrano nella densità fondiaria suddetta ma che comunque non possono superare la densità di 0,04 mc/mq.

Si possono costruire fabbricati isolati o nuclei.

Questa normativa può essere variata in funzione di uno studio di ristrutturazione agricola comprensoriale. Nella zona che è compresa tra Sant'Anna Arresi e il canale della salina che va dallo stagno is Brebeis al nuraghe Sarri, costeggiando lo stagno verso Is Pillonis, l'indica fondiario è portato a 0,1 mc/mq;

Si applicano le norme e le prescrizioni del Piano Paesaggistico regionale - Approvato con Deliberazione della giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006 pubblicata sul BURAS n. 30 del 08 settembre 2006.

Per le ulteriori norme di applicazione si rimanda al CDU allegato e alle Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Sant'Anna Arresi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame delle immagini satellitari sul sito Google Earth è risultato che sul mappale pignorato non sono presenti fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non sono presenti fabbricati

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) Fg 11 mappale 1260 (ex 24/C) - Località Is Seddas**

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

NOTA : Il mappale è pervenuto al signorin seguito a atto di divisione notaio Vassena in data 26/01/1983,

.....

Trascritto in data 15/03/2021 Reg. Particolare 5364 Reg. Gen. 7472

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Attualmente il terreno si presenta incolto e non recintato. Non si rilevano indicazioni di utilizzo o occupazione dello stesso.

Come già rilevato precedentemente il terreno distinto al NCT al fg 11 mappale 24/C è stato oggetto del COMPROMESSO DI VENDITA in data 30.12.1992 con il quale il signor vendeva il suddetto mappale al sig.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto si è potuto verificare, non si è a conoscenza della presenza di servitù, censo, livello o usi civici,

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1**
- L'immobile pignorato è costituito da una porzione di un fabbricato a due piani fuori terra ubicato nel vico Cesare Battisti n. 3 nel comune di Sant'Anna Arresi. Il fabbricato di cui la porzione fa parte è situato al centro del Comune, in prossimità della Chiesa Parrocchiale e della via Italia, asse principale di traffico del paese. Il fabbricato nella sua totalità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, ha forma a "T", è realizzato con struttura portante in muratura ed è intonacato esternamente e tinteggiato. Il fabbricato è di non recente costruzione essendo stato realizzato negli anni '80 e presenta finiture del periodo, di tipo economico .
- All'atto del sopralluogo si è potuto accedere solo all'interno della parte pignorata, ma non nell'intero immobile. La distribuzione planimetrica degli ambienti dell'intero fabbricato viene desunta dal progetto approvato depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna Arresi, che si ritiene comunque in prima analisi rispondente allo stesso. Dall'esame del progetto si evince che il piano terra del fabbricato è composto da un soggiorno ingresso, due camere da letto, una cucina, un bagno e un corridoio. In posizione centrale è ubicata una scala che conduce al piano primo che presenta distribuzione planimetrica simile al piano terra. Si articola in un salone, tre camere, un bagno, un corridoio centrale oltre un balcone sul prospetto principale.
- Secondo il rilievo topografico eseguito la porzione di fabbricato che ricade sul mappali pignorati è composta da :
- **Piano Terra: una stanza, da considerarsi per l'intero, ubicata nel lato est del fabbricato, un'altra stanza adiacente, quasi per l'intero e una porzione di corridoio**
- **Piano Primo: una stanza, da considerarsi per l'intero, ubicata nel lato est del fabbricato, un'altra stanza adiacente, quasi per l'intero, una porzione di corridoio e una porzione di balconcino.**
- La porzione di fabbricato pignorata allo stato attuale non ha accesso indipendente e per accedervi è necessario attraversare la parte di fabbricato non pignorata: vi si può accedere dal portone d'ingresso sul prospetto principale che immette nel disimpegno centrale o attraverso l'ingresso soggiorno sul retro del fabbricato.
- Sul prospetto principale e laterale del fabbricato è presente un cortile/giardino, compreso tra lo stesso fabbricato e la via Cesare Battisti. **Secondo quanto già affermato, risulta pignorata la sola porzione di cortile relativa al mappale 776 di mq 85(ex 132/F) , ubicata frontalmente alla porzione di fabbricato pignorata (lato via Cesare Battisti).**
- L'immobile di cui la porzione pignorata fa parte non è censito al NCEU . Attualmente è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sant'Anna Arresi con i vecchi identificativi che non corrispondono alla situazione di fatto.
- Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato, domanda e offerta. Tutti questi parametri, uniti all'esame di alcune

documentazioni ufficiali e ad una attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che quello complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

- L'immobile è ubicato nel Comune di Sant'Anna Arresi, località che soprattutto in questi ultimi anni sta riscontrando un certo interesse da parte dei turisti italiani e stranieri e degli operatori del settore turistico immobiliare per la bellezza delle spiagge e il bel contesto naturalistico.
- Il comune di Sant'Anna Arresi non ha ancora conosciuto lo sviluppo turistico di altri paesi della Sardegna ubicati in prossimità della costa, ma si sta avviando in un percorso di ampliamento e valorizzazione di tipo turistico. Il comune dista circa 80 km da Cagliari secondo un percorso interno e più articolato che attraversa il comune di Giba oppure circa 100 Km secondo un percorso rettilineo che attraversa i comuni di Carbonia e San Giovanni Suergiu. E' comunque forte, soprattutto in questi ultimi anni, la richiesta di immobili da destinare a casa per le vacanze non solo sulla costa e nella frazione di "Porto Pino" ma proprio nel centro abitato di Sant'Anna Arresi.
- Risulta pignorata solo la parte di fabbricato che ricade all'interno dei mappali pignorati ma per effettuare la stima è risultato necessario riferirsi ai valori medi di mercato dell'intero fabbricato e operare poi le dovute riduzioni determinate dal fatto che al momento tale porzione non è al momento autonomamente utilizzabile e alienabile.
- Il fabbricato nel suo complesso ha una buona posizione, essendo ubicato al centro del paese, presenta una distribuzione planimetrica articolata con ambienti che sono piuttosto ampi e finiture di tipo economico. E' presente uno spazio esterno poco curato.
- Il sottoscritto CTU ha proceduto ad effettuare una indagine presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona (comuni di Sant'Anna Arresi, Giba, San Giovanni Suergiu).
- Il mercato immobiliare relativo ad immobili simili a quello in esame si presenta particolarmente interessante, essendo frequente la richiesta d'acquisto di immobili in paese da parte di persone provenienti dal cagliaritano, dalla penisola e anche dall'estero
- Dalla indagine di mercato eseguita, tenendo conto che l'immobile in esame è in mediocri condizioni di manutenzione, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che attualmente il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, risulta essere non superiore a €/mq 1.000,00 (€/mq mille/00).
- Al valore così determinato viene applicata una riduzione del 50% in considerazione del fatto che si tratta di una porzione di fabbricato con particolari caratteristiche per le quali non è facilmente divisibile dal fabbricato principale, non è autonomamente utilizzabile e di difficile alienazione.
-
- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) - Vico Cesare Battisti n. 3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 131, Categoria A6 - Fg. 11, Part. 447, Categoria A6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 776, Qualità Seminativo -
- **Valore di stima del bene a mq: € /mq 1000,00 x 0,50 = € /mq 500,00**
- **ne discende:**
-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Sant'Anna Arresi (SU) - Vico Cesare Battisti n. 3	116,60 mq	500,00 €/mq	€ 58.300,00	100,00	€ 58.300,00
				Valore di stima:	€ 58.300,00

LOTTO 1: immobile in Sant'Anna Arresi NCEU fg 11 mappali 131 e 447, NCT fg 11 mappale 776

VALORE TOTALE : € 58.300,00 (diconsi euro cinquantottomilatrecento/00)

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) – Località Is Seddas Terreno fg 11 (ex fg 604) mappale ex 23 sub a**
- Trattasi di un terreno della superficie di mq 6.395, edificabile per circa il 10% della sua superficie, situato alla periferia ovest dell'abitato di Sant'Anna Arresi, sul prolungamento della via Is Seddas. Si giunge al terreno percorrendo un piccolo tratto della via Torino, alla sinistra del Nuraghe Arresi e svoltando poi a destra sulla via Is Seddas, strada sterrata e priva di illuminazione.
- Il terreno ha forma irregolare, giacitura semipianeggiante e al momento del sopralluogo si presenta incolto, con una consistente presenza di vegetazione spontanea costituita da macchia mediterranea. Dall'esame del P.R.G. in vigore nel Comune di Sant'Anna Arresi e del Certificato di Destinazione Urbanistica si desume che il terreno in esame ricade per circa il 10% in zona C, Espansione residenziale e per il 90% in zona E - Agricola
- Identificato al catasto terreni del Comune di Sant'Anna Arresi - Fg. 11 Part. 23 Qualità: Seminativo, Classe 3, Sup: mq 6.395 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore complessivo di stima del bene: **€ 43.235,00**
- Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche della zona oltre che della facilità di raggiungimento, vocazione edificatoria e/o colturale, colture presenti, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato, domanda e offerta. Tutti questi parametri, uniti all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ad una attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che quello complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.
- Il terreno oggetto della stima come già affermato è inserito in zona C3 edificabile solo per circa il 10% e per la restante parte(90%) è un terreno agricolo.
- Per quanto riguarda la parte edificabile il terreno è inserito in zona C3 di completamento residenziale. In tale zone si può intervenire solo con un piano di lottizzazione convenzionata che interessi anche i mappali confinanti. Dalla ricerca condotta presso le agenzie immobiliari del luogo e gli operatori del

settore è emerso che allo stato attuale la compravendita e la ricerca di terreni in zona Urbanistica C è molto limitata se non quasi assente. Ciò determina un valore di mercato per i terreni in zona C di circa 40,00 €/mq. Tenendo conto della posizione e delle caratteristiche del terreno pignorato si assume questo valore come valore di mercato del terreno in esame

- Per quanto riguarda la parte agricola dalla ricerca di mercato eseguita presso operatori del settore, imprenditori agricoli, proprietari e tecnici è emerso che le compravendite per terreni simili a quello in esame è piuttosto limitata e per il terreno in esame si può stimare un valore di € 30.000 per ettaro ovvero € 3,00/mq.
- **Valore totale di stima del bene: € 43.235,00**
- Terreno in zona C3 Edificabile mq 650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sant'Anna Arresi (SU) - Località	Mq 650,00	40,00 €/mq	€ 26.000	100%	€ 26.000,00
				Valore di stima:	€ 26.000,00

- Terreno in zona E agricola (6.395,00 mq - 650 mq) = mq 5.745

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sant'Anna Arresi (SU) - Località Is Seddas	Mq 5.745,00	3,00 €/mq	€ 17.235	100%	€ 17.235,00
				Valore di stima:	€ 17.235,00

LOTTO 2: VALORE TOTALE del Terreno in Sant'Anna Arresi NCT Fg 11 mappale 23

€ 26.000,00 + € 17.235,00 = € 43.235,00 (diconsi euro quarantatremiladuecentotrentacinque/00)

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sant'Anna Arresi (SU) - Località Is Seddas Terreno fg 11 (ex fg 604) mappale 1260 (ex 24/C)**
- Trattasi di un terreno della superficie di mq 480, situato alla periferia ovest dell'abitato di Sant'Anna Arresi, prolungamento della via Is Seddas. Si giunge al terreno percorrendo un piccolo tratto della via Torino, alla sinistra del Nuraghe Arresi e svoltando poi a destra sulla via Is Seddas, strada sterrata e priva di illuminazione.

- Il terreno ha forma irregolare, giacitura semipianeggiante e al momento del sopralluogo si presenta incolto, con una consistente presenza di vegetazione spontanea costituita da macchia mediterranea. E' inserito in zona E nel vigente PRG del Comune di Sant'Anna Arresi e la sua destinazione è agricola.
- Identificato al catasto terreni del Comune di Sant'Anna Arresi - Fg. 11 Part. 1260 Qualità: Seminativo, Classe 3, Sup: Ha 480 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: **€ 1.440,00**
- Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche della zona oltre che della facilità di raggiungimento, vocazione edificatoria e/o colturale, colture presenti, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, situazione di mercato, domanda e offerta. Tutti questi parametri, uniti all'esame di alcune documentazioni ufficiali e ad una attenta ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che quello complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.
- Il terreno oggetto della stima come già affermato è inserito in zona E agricola. Dalla ricerca di mercato eseguita presso operatori del settore, imprenditori agricoli, proprietari e tecnici è emerso che la compravendita per terreni simili a quello in esame è piuttosto limitata e per il terreno in esame si può stimare un valore di € 30.000 per ettaro ovvero € 3,00/mq.
- Terreno in zona E agricola

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Sant'Anna Arresi (SU) - Località Is Seddas	480,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.440,00	100%	€ 1.440,00
				Valore di stima:	€ 1.440,00

LOTTO 3: VALORE TOTALE del Terreno in Sant'Anna Arresi NCT Fg 11 mappale 1260 (ex 24/C)

€ 1.440,00 (diconsi euro millequattrocentoquaranta/00)

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

Cagliari, li 16/02/2023

Il CTU

Ing. Maria Paola Fenu