

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 4  |
| Premessa .....  | 4  |
| Lotto Unico .....   | 4  |
| Provenienze Ventennali .....  | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 5  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                      | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 6  |
| Descrizione .....   | 6  |
| Confini.....  | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 6  |
| Consistenza.....  | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 7  |
| Stato conservativo .....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 7  |
| Dati Catastali .....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                    | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 8  |
| Normativa urbanistica.....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito.....  | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 10 |
| Regolarità edilizia .....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                         | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 11 |

|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 11 |
| Composizione lotto.....   | 11 |
| Titolarità .....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 11 |
| Stato di occupazione .....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                           | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito ..... | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....                                       | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2018 del R.G.E. ....  | 18 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.412,50</b> .....          | 18 |

## INCARICO

All'udienza del 14/10/2021, il sottoscritto Ing. Cresci Stefania, con studio in Via Albinoni, 46 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email stefania\_cresci@alice.it, PEC stefania.cresci@ingpec.eu, Tel. 333 98 24 029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/12/2021 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 San Vito (SU) - San Vito
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito

## LOTTO UNICO

### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

| Periodo        | Proprietà         | Atti                        |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/02/1979 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | NOTAIO<br>GIANMASSIMO SECHI | 17/02/1979  | 18                   | 6                  |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | CAGLIARI                    | 02/03/1979  | 4140                 | 3523               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | SANLURI                     | 02/03/1979  | 462                  | 220                |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega alla presente (Allegato 3 - atto di compravendita) copia del seguente atto:

- atto di compravendita del 17.02.1979, rogito Notaio dott. Gianmassimo Sechi, repertorio 18 raccolta 6,

trascritto in data 02/03/1979, ai numeri 4140/3523, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene pignorato.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

| Periodo        | Proprietà         | Atti                        |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/02/1979 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | NOTAIO<br>GIANMASSIMO SECHI | 17/02/1979  | 18                   | 6                  |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>         |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | CAGLIARI                    | 02/03/1979  | 4140                 | 3523               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | SANLURI                     | 02/03/1979  | 462                  | 220                |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega alla presente (Allegato 3 atto di compravendita Bene 1 e Bene 2) copia del seguente atto:

- atto di compravendita del 17.02.1979, rogito Notaio dott. Gianmassimo Sechi, repertorio 18 raccolta 6,

trascritto in data 02/03/1979, ai numeri 4140/3523, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene pignorato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 12/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CAGLIARI il 09/04/2018  
Reg. gen. 10084 - Reg. part. 7648  
Quota: 1/1

### Oneri di cancellazione

Si allegano le ispezioni ipotecarie(Allegato 5 ispezioni ipotecarie Bene 1 e Bene 2)

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

#### Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 09/04/2018

Reg. gen. 10084 - Reg. part. 7648

Quota: 1/1

### Oneri di cancellazione

Si allegano le ispezioni ipotecarie(Allegato 5 ispezioni ipotecarie)

## DESCRIZIONE

### CONFINI

#### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

L'immobile confina a sud con il fiume Cannas, ad est con la particella 140, a nord con le particelle 139, 97 e 106 e ad ovest con la particella 107(Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

L'immobile confina a sud con la particella 105, ad est con la particella 97, a nord con la particella 107 e ad ovest con la particella 107(Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

### CONSISTENZA

#### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo                             | 44655,00 mq      | 44655,00 mq      | 1            | 44655,00 mq              | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>44655,00 mq</b>       |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>44655,00 mq</b>       |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo                             | 6715,00 mq       | 6715,00 mq       | 1            | 6715,00 mq               | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>6715,00 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>6715,00 mq</b>        |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

Al momento dei sopralluoghi l'immobile si presenta in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegato 6 verbali sopralluogo Bene 1 e Bene 2)

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

Al momento dei sopralluoghi l'immobile si presenta in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegato 6 verbali sopralluogo Bene 1 e Bene 2)

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

| <b>Catasto terreni (CT)</b> |       |      |       |                            |            |        |                       |                    |                 |          |
|-----------------------------|-------|------|-------|----------------------------|------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| <b>Dati identificativi</b>  |       |      |       | <b>Dati di classamento</b> |            |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio                      | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.                 | Qualità    | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 60                          | 105   |      | AA    |                            | Seminativo | 4      | 2 20 00               | 17,04              | 17,04           |          |
| 60                          | 105   |      | AB    |                            | Pascolo    | 1      | 2 26 55               | 40,95              | 29,25           |          |

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

| <b>Catasto terreni (CT)</b> |
|-----------------------------|
|-----------------------------|

| Dati identificativi |       |      |       | Dati di classamento |          |        |                      |                    |                 |          |
|---------------------|-------|------|-------|---------------------|----------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità  | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 60                  | 106   |      | AA    |                     | Pascolo  | 1      | 02 88                | 0,52               | 0,37            |          |
| 60                  | 106   |      | AB    |                     | Agrumeto | U      | 64 27                | 96,26              | 58,09           |          |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 17/02/1979 al 05/11/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 105<br>Qualità Pascolo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 4 46 55<br>Reddito agrario € 6,92               |
| Dal 05/11/2003 al 09/12/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 105<br>Qualità Orto irriguo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 4 46 55<br>Reddito agrario € 403,59        |
| Dal 09/12/2014 al 15/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 105, Porz. AB<br>Qualità Pascolo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 2 26 55<br>Reddito agrario € 29,25    |
| Dal 09/12/2014 al 15/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 105, Porz. AA<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 2 20 00<br>Reddito agrario € 17,04 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 17/02/1979 al 05/11/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 106<br>Qualità Pascolo cespugliato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 67 15<br>Reddito agrario € 3,81 |
| Dal 05/11/2003 al 09/12/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 106<br>Qualità Orto irriguo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 67 15                                  |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Reddito agrario € 60,69  |
| Dal 09/12/2014 al 17/12/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 106<br>Qualità Seminativo<br>Cl.4<br>Superficie (ha are ca) 67 15<br>Reddito agrario € 5,20          |
| Dal 17/12/2015 al 16/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 106<br>Qualità Agrumeto<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 67 15<br>Reddito agrario € 60,69           |
| Dal 16/12/2016 al 15/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 106, Porz. AB<br>Qualità Agrumeto<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 64 27<br>Reddito agrario € 58,09 |
| Dal 16/12/2016 al 15/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 60, Part. 106, Porz. AA<br>Qualità Pascolo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 02 88<br>Reddito agrario € 0,37   |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

Secondo il Programma di Fabbricazione vigente, l'immobile ricade in Zona E - Agricola Aree Rurali e Agricole

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato, l'immobile ricade parte in Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; parte in Subzona H2.a - Corridoi fluviali e ripariali (Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2).

Vincoli presenti:

- zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004
- parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004
- zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi
- parzialmente in zona Hi4 - Aree a pericolos. idraulica molto elevata, discipl. dall'art. 27 delle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Hi1 - Aree a pericolos. idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.

- zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- “Complesso Sette Fratelli”, come identificato dal D.M. 24.03.1983.

Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

Secondo il Programma di Fabbricazione vigente, l'immobile ricade in - Zona E - Agricola Aree Rurali e Agricole  
 Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato, l'immobile ricade in - Zona E - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva(Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2)

Vincoli presenti:

- zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004
- parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall art. 142 del D.Lgs n. 42/2004
- zona dell'ambito di paesaggio n° 26 “Castiadas” - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi
- zona Hi1 - Aree a pericolosità idraulica moderata, disciplinata dall art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.
- zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- “Complesso Sette Fratelli”, come identificato dal D.M. 24.03.1983.

Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

## **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

Nell'occasione dei sopralluoghi eseguiti, in prossimità del confine con il fiume Cannas, sono stati rinvenuti dei manufatti degradati realizzati in assenza di titoli edilizi che pertanto dovranno essere oggetto di demolizione (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Si stima che i relativi costi ammontino a € 5000,00 circa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

Il terreno è parzialmente recintato, con andamento tendenzialmente pianeggiante e parzialmente piantumato. Costituisce un corpo unico con il mappale 106 adiacente, oggetto della medesima procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo si trova in stato di abbandono. In prossimità del confine con il fiume Cannas sono presenti alcuni manufatti degradati (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

Il terreno è parzialmente recintato, con andamento tendenzialmente pianeggiante e parzialmente piantumato. Costituisce un corpo unico con il mappale 105 adiacente, oggetto della medesima procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo si trova in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

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 debitore è deceduto in Muravera (SU) in data 17.02.2025 (Allegato 2 Certificato di morte).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

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 debitore è deceduto in Muravera(SU) in data 17.02.2025(Allegato Certificato di morte).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

L'immobile risulta libero

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

---

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2) dove vengono indicati i seguenti

Vincoli presenti:

- zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004
- parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall art. 142 del D.Lgs n. 42/2004
- zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi

- parzialmente in zona Hi4 - Aree a pericolos. idraulica molto elevata, discipl. dall'art. 27 delle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Hi1 - Aree a pericolos. idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.
- zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- "Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983.

Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO (SU) - SAN VITO**

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2) dove vengono indicati i seguenti

Vincoli presenti:

- zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004
- parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall art. 142 del D.Lgs n. 42/2004
- zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.
- zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi
- zona Hi1 - Aree a pericolosità idraulica moderata, disciplinata dall art. 30 delle N.T.A. del P.A.I.
- zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.
- "Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983.

Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

## **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 San Vito (SU) - San Vito

L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 105, Porz. AB, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 66.982,50

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. Inoltre si ribadisce che sono state riscontrate delle difformità per le quali si ritiene che i costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontino a € 5.000,00 circa.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito

L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito(Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 106, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 106, Porz. AB, Qualità Agrumeto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 13.430,00

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.

| Identificativo corpo                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Terreno San Vito (SU) - San Vito | 44655,00 mq              | 1,50 €/mq       | € 66.982,50        | 100,00           | € 66.982,50 |

|   |            |           |             |                  |             |
|---|------------|-----------|-------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno San Vito (SU) - San Vito | 6715,00 mq | 2,00 €/mq | € 13.430,00 | 100,00           | € 13.430,00 |
|   |            |           |             | Valore di stima: | € 80.412,50 |

Valore di stima: € 80.412,50

### Deprezamenti

| Descrizione                           | Tipo | Valore |
|---------------------------------------|------|--------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | €    | 5.000  |

**Valore finale di stima: € 75.412,50**

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.

Quartu Sant'Elena, li 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cresci Stefania

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto compravendita
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 06/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali sopralluogo (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato anagrafe (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure ed estratto di mappa (Aggiornamento al 15/01/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito  
L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 105, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 60, Part. 105, Porz. AB, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Programma di Fabbricazione vigente, l'immobile ricade in Zona E - Agricola Aree Rurali e Agricole Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato, l'immobile ricade parte in Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva; parte in Subzona H2.a - Corridoi fluviali e ripariali (Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2). Vincoli presenti: - zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004 - parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 - zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. - zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi - parzialmente in zona Hi4 - Aree a pericolos. idraulica molto elevata, discipl. dall'art. 27 delle N.T.A. del P.A.I. - parzialmente in zona Hi1 - Aree a pericolos. idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I. - zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. - parzialmente in zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. - parzialmente in zona Ri3 - Aree a rischio idraulico elevato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. - "Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983. Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito (SU) - San Vito  
L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito(Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 106, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 60, Part. 106, Porz. AB, Qualità Agrumeto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Programma di Fabbricazione vigente, l'immobile ricade in - Zona E - Agricola Aree Rurali e Agricole Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato, l'immobile ricade in - Zona E - Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva(Allegato 4 CDU Bene 1 e Bene 2) Vincoli presenti: - zona Art. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico - Area dichiarata di notevole interesse pubblico vincolata con provved. amministrativo, disciplinata dagli art. 136 e 157 del D. Lgs 42/2004 - parzialmente in zona Art. 142 - Fascia di 150 metri - Fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, disciplinata dall'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 - zona dell'ambito di paesaggio n° 26 "Castiadas" - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. - zona Hg0 - Aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi - zona Hi1 - Aree a pericolosità idraulica moderata, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.I. - zona Rg0 - Aree a rischio geomorfologico nullo,

disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. - zona Ri1 - Aree a rischio idraulico moderato, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I. - "Complesso Sette Fratelli", come identificato dal D.M. 24.03.1983. Soggetto alle disposizioni prescrittive imposte ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 e alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

**Prezzo base d'asta: € 75.412,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.412,50**

| <b>Bene N° 1 - Terreno</b>                        |   |                   |             |
|---|---|-------------------|-------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | San Vito (SU) - San Vito  |                   |             |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1         |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 60, Part. 105, Porz. AA,<br>Qualità Seminativo - Fg. 60, Part.<br>105, Porz. AB, Qualità Pascolo  | <b>Superficie</b> | 44655,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Al momento dei sopralluoghi l'immobile si presenta in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2). Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegato 6 verbali sopralluogo Bene 1 e Bene 2)   |                   |             |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2). |                   |             |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |             |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |             |

| <b>Bene N° 2 - Terreno</b>                        |   |                   |            |
|---|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | San Vito (SU) - San Vito  |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 60, Part. 106, Porz. AA,<br>Qualità Pascolo - Fg. 60, Part.<br>106, Porz. AB, Qualità Agrumeto  | <b>Superficie</b> | 6715,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Al momento dei sopralluoghi l'immobile si presenta in stato di abbandono (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2). Si allegano i verbali di sopralluogo (Allegato 6 verbali sopralluogo Bene 1 e Bene 2)   |                   |            |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile è un terreno agricolo ubicato in San Vito(SU) che si trova nei pressi del ponte Romano(SU) e al quale si accede dalla SS 125 orientale sarda, tramite una strada vicinale. L'immobile dista circa 7 km dal centro abitato di San Priamo e circa 12 Km dal centro abitato comune di San Vito (Allegato 7 documentazione fotografica Bene 1 e Bene 2). |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |            |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |            |

