

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mossa Graziano, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Precisazioni .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Descrizione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Corti is Baccas.....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Dati Catastali.....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Composizione lotto .....	11
Titolarità.....	12
Stato di occupazione.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Patti .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	12
Precisazioni .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	12
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	16
Descrizione.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	17
Confini .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	18
Consistenza .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	18
Stato conservativo.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	18
Parti Comuni.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	19

Dati Catastali.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	20
Normativa urbanistica.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	20
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	21
Composizione lotto .....	21
Titolarità.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	22
Stato di occupazione.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	22
Patti .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis .....	23
Lotto 3.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Precisazioni.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Descrizione.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - strada comunale Serrenti guasila.....	25
Confini.....	25
Consistenza .....	25
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Dati Catastali.....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Composizione lotto .....	27
Titolarità.....	27
Stato di occupazione.....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Patti .....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Lotto 4 .....	28

Completezza documentazione ex art. 567.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	28
Precisazioni.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	33
Descrizione.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	34
Confini.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	34
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	34
Consistenza.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	35
Stato conservativo.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	35
Parti Comuni.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	35
Dati Catastali.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	36
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	36
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	37
Normativa urbanistica.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	37
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	37
Regolarità edilizia.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	38
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	39
Composizione lotto.....	39
Titolarità.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	39
Stato di occupazione.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	39
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	40
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	40
Patti.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	40

<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	40
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	40
Stima / Formazione lotti.....	40
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	42
<b>Lotto 4</b> .....	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
<b>Lotto 1</b> .....	44
<b>Lotto 2</b> .....	44
<b>Lotto 3</b> .....	45
<b>Lotto 4</b> .....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.....	46
<b>Lotto 1</b> .....	46
<b>Lotto 2</b> .....	46
<b>Lotto 3</b> .....	47
<b>Lotto 4</b> .....	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Corti is Baccas.....	48
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis.....	48
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - strada comunale Serrenti guasila.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru.....	50

## INCARICO

All'udienza del 23/07/2025, il sottoscritto Geom. Mossa Graziano, con studio in Via Sant'Antonio, 114 0 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email mograz@tiscali.it, PEC graziano.mossa@geopec.it, Tel. 338 8495393, Fax 178 6030212, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2025 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 Serrenti (SU) - località Corti is Baccas (Coord. Geografiche: lat 39.51448487937442 Long 8.984987139701845)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis (Coord. Geografiche: Latitudine 39.5018364 Longitudine 8.9534296)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis (Coord. Geografiche: Latitudine 39.50081275 Longitudine 8.9589669)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - strada comunale Serrenti guasila (Coord. Geografiche: Latitudine 39.50132325 Longitudine 8.98692195)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru (Coord. Geografiche: Latitudine 39.4954785 Longitudine 9.01130055)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru (Coord. Geografiche: Latitudine 39.4954785 Longitudine 9.01130055)

## LOTTO 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

la documentazione catastale è completa, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. consente di identificare correttamente l'immobile.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1967 al 24/07/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL	17/03/1967		

		REGISTRO SANLURI			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CAGLIARI	21/05/1969	8169	6322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		SANLURI	21/05/1969	68	368
Dal 17/03/1967 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>accettazione di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/07/2025	24491	18362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	<b>accettazione di eredita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARLO MARIO DE MAGISTRIS	20/01/2003	98349	19081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/10/2013	25259	19798
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	24/07/2002	8	87
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CAGLIARI	10/05/2003	19645	14980
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		CAGLIARI	24/07/2002	8	87
Dal 20/01/2003 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	20/01/2003	98439	19081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CAGLIARI	28/01/2003	4178	3438
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2012 al 20/01/2026	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	22/11/2012		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

##TRASCRIZIONE del 17/07/2025 - Registro Particolare 18362 Registro Generale 24491

Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 134364/30677 del 12/11/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'##

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Cagliari il 22/03/2021  
Reg. gen. 8516 - Reg. part. 1125  
Importo: € 5.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.500,00  
Spese: € 2.000,00  
Percentuale interessi: 15,00 %  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 03/01/2020  
N° repertorio: 83/2020
- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva  
Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98  
Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49  
Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022  
N° repertorio: 4477  
N° raccolta: 2522

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORTI IS BACCAS**

---

foglio 12 mappale 110 - terreno agricolo, aperto e privo di recinzioni, qualità seminativo.

### CONFINI

---

Il terreno confina a NO con strada di penetrazione agraria, a N.E. con terreno agricolo distinto al foglio 12 mappale 111 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a S.O. con terreno distinto al foglio 12 mappale 106 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2580,00 mq	2580,00 mq	1	2580,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2580,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2580,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno al momento del sopralluogo è libero e seminato;

## PARTI COMUNI

l'immobile pignorato non risulta in un contesto condominiale;

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	110				Seminativo irriguo	u	0.25.80	20,65	8,66	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2003 al 24/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.25.80 Reddito agrario € 266,00
Dal 12/11/2012 al 20/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 110 Qualità Seminativo Cl.4

		Superficie (ha are ca) 0.25.80 Reddito agrario € 266,00
Dal 12/11/2012 al 20/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 110 Qualità Seminativo irriguo Cl.u Superficie (ha are ca) 0.25.80 Reddito agrario € 866,00

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno distinto in Catasto al foglio 12 mappale 110 ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E2 (E2 / Aree con funzione agricola-produttiva), e sono interessati in tutto o in parte dai seguenti vincoli:

Aree Tutelate Regione Sardegna

150 m dai Fiumi / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini Art. 142

PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante

Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Art. 23 - Art. 34

Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili

Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004

• Note - Fascia di 150 metri dai fiumi

? Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGPA) - Rev. 2023

D2 / Danno potenziale medio

Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Al momento del sopralluogo il terreno risultava arato e non sussisteva alcun genere di coltura;

E' stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica;

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Corti is Baccas

## TITOLARITÀ

---

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## PATTI

---

non risultano in essere contratti di alcun genere;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

non risulta servitù gravanti sul bene in oggetto

## LOTTO 2

---

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

la documentazione catastale è completa, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. consente di identificare correttamente l'immobile.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

la documentazione catastale è completa, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. consente di identificare correttamente l'immobile.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1967 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>accettazione di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/07/2025	24491	18362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/03/1967 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>accettazione eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/07/2025	24491	18362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2012 al 20/01/2026	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari		30640	24236
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1967 al 20/01/2003	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ufficio del registro	17/03/1967		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	21/05/1969	8169	6322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		sanluri	21/05/1969	68	368
Dal 17/03/1967 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>accettazione eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/07/2025	24491	18362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	<b>accettazione eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARLO MARIO DE MAGISTR	20/01/2003	98349	19081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/10/2013	25259	19798
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2002 al 20/01/2026	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2002	134364	30677
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	22/11/2012	30640	24236
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/01/2003</b> al <b>12/11/2012</b>	**** Omissis ****	<b>divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	20/01/2003	98349	19081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	28/01/2003	4178	3438
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

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

##Nota di trascrizione Registro generale n. 1711 Registro particolare n. 1320 Presentazione n. 101 del 22/01/2024 18/01/2024 Numero di repertorio 11831/88888/24 Pubblico ufficiale CAGLIARI ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Codice fiscale - CAGLIARI (CA)

ATTO PER CAUSA DI MORTE descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Data di morte 11/01/2023 Contro

Nata il 25/01/1925 a SERRENTI (CA) LMP BBN 25A65 I667 F - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Foglio 16 Particella 481 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 ##

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Cagliari il 22/03/2021  
Reg. gen. 8516 - Reg. part. 1125  
Importo: € 5.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.500,00  
Spese: € 2.000,00  
Percentuale interessi: 15,00 %  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 03/01/2020  
N° repertorio: 83/2020
- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva  
Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98  
Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49  
Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022  
N° repertorio: 4477  
N° raccolta: 2522

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Cagliari il 22/03/2021  
Reg. gen. 8516 - Reg. part. 1125  
Importo: € 5.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500,00  
Spese: € 2.000,00  
Percentuale interessi: 15,00 %  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 03/01/2020  
N° repertorio: 83/2020

- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva  
Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98  
Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49  
Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022  
N° repertorio: 4477  
N° raccolta: 2522

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

dalle informazioni ricevute presso l'A.D.E. si è appurato che l'onere di cancellazione sono a carico della procedura.

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Terreno distinto al foglio 16 particella 284 agricolo aperto privo di recinzioni qualità seminativo;

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Terreno distinto al foglio 16 particella 481, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità Seminativo;

### **CONFINI**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Il terreno confina a S.O. con strada di penetrazione agraria, a Nord con terreno agricolo distinto al foglio 16 mappale 153 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con terreno distinto al foglio 16 mappale 154 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Il terreno confina:

Sud con strada di penetrazione agraria;

a ovest con terreno agricolo distinto al foglio 16 mappale 478 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Est con terreno distinto al foglio 16 mappale 471 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1305,00 mq	1305,00 mq	1	1305,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1305,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1305,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	958,00 mq	958,00 mq	1	958,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>958,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>958,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Terreno libero, aperto e privo di recinzioni al momento del sopralluogo risultava arato

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Al momento del sopralluogo il terreno risultava arato e non sussisteva alcun genere di coltura;

## PARTI COMUNI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

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
16	284				Seminativo	2	0.13.05	7,41	4,38	

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

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
16	481				Seminativo	3	0.09.58	3,22	2,72	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 12/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.05 Reddito agrario € 438,00
Dal 12/11/2012 al 20/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 284 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.13.05 Reddito agrario € 438,00

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1998 al 28/09/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 197 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.12.46
Dal 20/01/2003 al 17/09/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 481 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.09.58 Reddito agrario € 322,00
Dal 12/11/2012 al 20/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 481 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.09.58 Reddito agrario € 322,00
Dal 24/11/2020 al 12/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 481 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.09.58 Reddito agrario € 322,00
Dal 24/11/2020 al 20/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 481 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.09.58 Reddito agrario € 272,00

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

Il terreno distinto in Catasto al foglio 16 mappale 284 ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E1 (Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata), ed è interessato in tutto o in parte dai seguenti vincoli:

? PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante

Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Art. 23 - Art. 34 • Sub bacino: - Flumendosa

? Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili

AAPQ / Aree agricole interessate da produzioni di qualità

• Descrizione - Terreni agricoli irrigati gestiti dai Consorzi di Bonifica

? Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023

D2 / Danno potenziale medio

Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

il terreno distinto in Catasto al foglio 16 mappale 481 ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E1 (Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata), ed è interessato in tutto o in parte dai seguenti vincoli:

Aree Percorse da Incendi

ALTRO 2014

- ID incendio - 2014\_CA\_1664
- Data - 20140812

? Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili  
AAPQ / Aree agricole interessate da produzioni di qualità

- Descrizione - Terreni agricoli irrigati gestiti dai Consorzi di Bonifica
- ? Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGPA) - Rev. 2023  
D2 / Danno potenziale medio  
? Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Al momento del sopralluogo il terreno risultava arato e non sussisteva alcun genere di coltura;

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

Al momento del sopralluogo il terreno risultava arato e non sussisteva alcun genere di coltura;

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Proprieta' 1/1 comunione de residuo

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

(1) Proprieta' 1/1 comunione de residuo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

L'immobile risulta libero

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

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

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

---

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

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

## PATTI

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

non risultano in essere contratti di alcun genere;

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

non risultano in essere contratti di alcun genere;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

Non sussistono servitù gravanti sull'immobile in oggetto;

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS**

Non sussistono servitù gravanti sull'Immobilabile in oggetto;

## LOTTO 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

la documentazione catastale è completa, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. consente di identificare correttamente l'immobile.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1967 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		uffoicio del registro	17/03/1967		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	21/05/1969	8169	6322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		sanluri	21/05/1969	68	368

Dal 17/03/1967 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>accettazione eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/07/2025	24491	18362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2002 al 20/01/2026	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	22/11/2012	30640	24236
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a Cagliari il 22/03/2021  
 Reg. gen. 8516 - Reg. part. 1125  
 Importo: € 5.500,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500,00  
Spese: € 2.000,00  
Percentuale interessi: 15,00 %  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 03/01/2020  
N° repertorio: 83/2020

- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva  
Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98  
Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49  
Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022  
N° repertorio: 4477  
N° raccolta: 2522

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - STRADA COMUNALE SERRENTI GUASILA**

---

Terreno distinto al foglio 19 particella 15, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni;

#### **CONFINI**

---

Il terreno confina

a Sud-ovest con terreno distinto al foglio 19 oparticella 16 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

a Nord-Est con terreno agricolo distinto al foglio 19 mappale 14 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

a Sud-ovest con terreno distinto al foglio 19 mappale 25 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **CONSISTENZA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	3030,00 mq	3030,00 mq	1	3030,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3030,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3030,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero, incolto e non sussisteva alcun genere di coltura;

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	15				Pascolo	3	0.30.30	16,43	10,17	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 12/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 15 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.30.30 Reddito agrario € 1.017,00
Dal 12/11/2012 al 20/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 15 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.30.30 Reddito agrario € 1.017,00

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in Catasto al foglio 19 mappale 15 ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E5 (Aree marginali per attività agricola), e sono interessati in tutto o in parte dai seguenti vincoli:

? Aree Percorse da Incendi

ALTRO 2014

- ID incendio - 2014\_CA\_2004

- Data - 20140901

? PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante

Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Hg2 / Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

Art. 23 - Art. 24 - Art. 33

Art. 23 - Art. 34 • Sub bacino: - Flumendosa

? Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023

D1 / Danno potenziale moderato o nullo

? Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero, incolto e non sussisteva alcun genere di coltura;

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - strada comunale Serrenti guasila

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Proprieta' 1/1 comunione de residuo

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

#### PATTI

---

non risultano in essere contratti di alcun genere;

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sussistono servitù gravanti sull'Immobile in oggetto;

### LOTTO 4

---

---

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

la documentazione catastale è completa, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. consente di identificare correttamente l'immobile.

##### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

la documentazione catastale è completa, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. consente di identificare correttamente l'immobile.

#### PRECISAZIONI

---

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti

##### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

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

Dal 17/03/1967 al 24/07/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ufficio del registro	17/03/1967		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	21/05/1969	8169	6322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
sanluri	21/05/1969	8169	6322		
Dal 17/03/1969 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>accettazione eredita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/07/2025	24491	18362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO	20/01/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	10/05/2003	19645	14980
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Cagliari	20/01/2003	8	87		
Dal 24/07/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	<b>accettazione eredita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARLO MARIO DE MAGISTRIS	20/01/2003	98349	19081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Cagliari	17/10/2013	25259	19798		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/01/2003 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	20/01/2003	98349	19081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	28/01/2003	4178	3438
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2012 al 20/01/2026	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	22/11/2012	30640	24236
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 17/03/1967 al 24/07/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ufficio del registro	17/03/1967		
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	21/05/1969	8169	6322
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		sanluri	21/05/1969	8169	6322
Dal 17/03/1967 al 12/11/2012	**** Omissis ****	<b>accettazione di eredita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/07/2025	24491	18362
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ufficio del registro	20/01/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	10/05/2003	19645	14980
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cagliari	24/07/2002	8	87
Dal 24/07/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	<b>accettazione eredita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARLO MARIO DE MAGISTRIS	20/01/2003	98349	19081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	17/10/2013	25259	19798
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/01/2003 al	**** Omissis ****	<b>divisione</b>			

12/11/2012		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	20/01/2003	98349	19081
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	28/01/2003	4178	3438
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/11/2012 al 20/01/2026	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE MAGISTRIS CARLO MARIO	12/11/2012	134364	30677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	22/11/2012	30640	24236
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a Cagliari il 22/03/2021  
 Reg. gen. 8516 - Reg. part. 1125  
 Importo: € 5.500,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 3.500,00  
 Spese: € 2.000,00  
 Percentuale interessi: 15,00 %  
 Rogante: GIUDICE DI PACE  
 Data: 03/01/2020  
 N° repertorio: 83/2020

- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva  
Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98  
Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49  
Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022  
N° repertorio: 4477  
N° raccolta: 2522

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a Cagliari il 22/03/2021  
Reg. gen. 8516 - Reg. part. 1125  
Importo: € 5.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.500,00  
Spese: € 2.000,00  
Percentuale interessi: 15,00 %  
Rogante: GIUDICE DI PACE  
Data: 03/01/2020  
N° repertorio: 83/2020
- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva  
Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98  
Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49  
Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022  
N° repertorio: 4477  
N° raccolta: 2522

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Terreno distinto al foglio 20 particella 340, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità pascolo/pascolo cespugliato

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Terreno distinto al foglio 20 particella 341, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità pascolo/pascolo cespugliato

## CONFINI

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Il terreno confina

a Nord con terreno agricolo distinto al foglio 20 mappale 22 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

a Sud ovest con terreno distinto al foglio 20 mappale 341 di proprietà dell'esecutato;

a est con terreno distinto al foglio 20 mappale 335 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Il terreno confina

a Nord con terreno agricolo distinto al foglio 20 mappale 22 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

a Sud ovest con terreno distinto al foglio 20 mappale 340 di proprietà dell'esecutato;

a est con strada di penetrazione agraria

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1080,00 mq	1080,00 mq	1	1080,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1080,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1080,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	5335,00 mq	5335,00 mq	1	5335,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5335,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5335,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

---

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

---

Al momento del sopralluogo il terreno, libero e non sussisteva alcun genere di coltura;

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

---

Al momento del sopralluogo il terreno, libero e non sussisteva alcun genere di coltura;

## PARTI COMUNI

---

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

---

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

---

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

## DATI CATASTALI

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

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
20	341				Pascolo cespugliato	u	0.53.35	2,48	1,1	
20	340				Pascolo	3	0.10.80	5,86	3,63	

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

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
20	341				Pascolo cespugliato	u	0.53.35	2,48	1,1	

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 24/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 340 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.10.80 Reddito agrario € 3,63
Dal 24/07/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 340 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.10.80 Reddito agrario € 3,63
Dal 20/01/2003 al 12/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 340 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.10.80 Reddito agrario € 3,63
Dal 12/11/2012 al 20/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 340 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.10.80 Reddito agrario € 3,63

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 24/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 340 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.53.35 Reddito agrario € 1,10
Dal 24/07/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 341 Qualità Pascolo cespugliato Cl.u Superficie (ha are ca) 0.53.35 Reddito agrario € 1,10
Dal 20/01/2003 al 12/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 341 Qualità Pascolo cespugliato Cl.u Superficie (ha are ca) 0.53.35 Reddito agrario € 1,10
Dal 12/11/2012 al 20/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 341 Qualità Pascolo cespugliato Cl.u Superficie (ha are ca) 0.53.35 Reddito agrario € 1,10

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

I terreni distinti in Catasto al foglio 20 mappali 340-341 ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E5 (Aree marginali per attività agricola), e sono interessati in tutto o in parte dai seguenti vincoli:

? Aree Percorse da Incendi

BOSCO-ALTRO 2022

- ID incendio - 2022/CA/13103

- Data - 2022/07/31

? PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante

Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Art. 23 - Art. 34 • Sub bacino: - Flumendosa

? Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGPA) - Rev. 2023

D1 / Danno potenziale moderato o nullo

? Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU

I terreni distinti in Catasto al foglio 20 mappali 340-341 ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E5 (Aree marginali per attività agricola), e sono interessati in tutto o in parte dai seguenti

vincoli:

? Aree Percorse da Incendi

BOSCO-ALTRO 2022

- ID incendio - 2022/CA/13103

- Data - 2022/07/31

? PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante

Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Art. 23 - Art. 34 • Sub bacino: - Flumendosa

? Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGPA) - Rev. 2023

D1 / Danno potenziale moderato o nullo

? Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero, orivo di recinzioni e non sussisteva alcun genere di coltura;

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero, privo di recinzioni e non sussisteva alcun genere di coltura;

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Proprieta' 1/1 comunione de residuo

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Proprieta' 1/1 comunione de residuo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

L'immobile risulta libero

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

L'immobile risulta libero

---

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

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

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

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

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale;

---

**PATTI**

---

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

non risultano in essere contratti di alcun genere;

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

non risultano in essere contratti di alcun genere;

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Non sussistono servitù gravanti sull'Immobile in oggetto;

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

Non sussistono servitù gravanti sull'Immobile in oggetto;

---

**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.

Considerato che alcuni dei terreni in oggetto non formano un unico compendio ma sono corpi separati e notevolmente distanti tra loro, oltre a essere un limite non favorisce una buona gestione unitaria.

Peranto si propone la formazione di n° 4 lotti per terreni adiacenti, simili per caratteristiche e valore di mercato.

Il terreno distinto al foglio 12 mappale 110 costituisce un unico lotto in quanto notevolmente distante da tutti gli altri;

i terreni distinti al foglio 16 particelle 284 e 481 costituiscono il lotto n° 2 essendo molto simili per caratteristiche, pur essendo corpi staccati sono molto vicini.

Il terzo lotto è costituito da un unico terreno, distinto al foglio 19 particella 15 mentre i terreni distinti al foglio 20 particelle 340 e 341 essendo simili e adiacenti saranno compresi nel lotto n°4.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Corti is Baccas foglio 12 mappale 110 - terreno agricolo, aperto e privo di recinzioni, qualità seminativo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 110, Qualità Seminativo irriguo  
Valore di stima del bene: € 7.740,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno Serrenti (SU) - località Corti is Baccas	2580,00 mq	3,00 €/mq	€ 7.740,00	100,00	€ 7.740,00
				Valore di stima:	€ 7.740,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis Terreno distinto al foglio 16 particella 284 agricolo aperto privo di recinzioni qualità seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 284, Qualità Seminativo  
Valore di stima del bene: € 3.915,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis Terreno distinto al foglio 16 particella 481, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità Seminativo; Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 481, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.874,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Serrenti (SU) - località Coraxis	1305,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.915,00	100,00	€ 3.915,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Serrenti (SU) - località	958,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.874,00	100,00	€ 2.874,00

Coraxis						
					Valore di stima:	€ 6.789,00

### LOTTO 3

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - strada comunale Serrenti guasila  
 Terreno distinto al foglio 19 particella 15, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni;  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 15, Qualità Pascolo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 4.545,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Serrenti (SU) - strada comunale Serrenti guasila	3030,00 mq	1,50 €/mq	€ 4.545,00	100,00	€ 4.545,00	
					Valore di stima:	€ 4.545,00

### LOTTO 4

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru  
 Terreno distinto al foglio 20 particella 340, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità pascolo/pascolo cespugliato  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 341, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 20, Part. 340, Qualità Pascolo  
 Valore di stima del bene: € 1.620,00
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru  
 Terreno distinto al foglio 20 particella 341, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità pascolo/pascolo cespugliato  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 341, Qualità Pascolo cespugliato  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 8.002,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Serrenti (SU) - Località Genna su Carru	1080,00 mq	1,50 €/mq	€ 1.620,00	100,00	€ 1.620,00	
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Serrenti (SU) - Località Genna su Carru	5335,00 mq	1,50 €/mq	€ 8.002,50	100,00	€ 8.002,50	
					Valore di stima:	€ 9.622,50

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 24/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mossa Graziano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 20-341DOC\_1947523333 (Aggiornamento al 19/01/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 20120112 COMPRAV IMMOBILI DOC\_1947659664 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21- cdu commune serrenti B1Territorio (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 20 340 DOC\_1947522695 (Aggiornamento al 19/01/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 20120112 ACCETT EREDITA DOC\_1947660101 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20- ipoteca DOC\_1962391642 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 16-481 DOC\_1947516664 (Aggiornamento al 19/01/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 20131001 atto di rifer DOC\_1962367553 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 22-72\_2025\_CTU DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 19891120 success ibba e DOC\_1962370420 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20250416 NOTA PIGNORAMENTO DOC\_1947658867 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - fg 16 284 DOC\_1947514453 (Aggiornamento al 19/01/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 20131017 ACCETT EREDITA DOC\_1947660333 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 23-72\_2025\_CTU ESTRATTI DI MAPPA (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 19670317 succe ibba e DOC\_1962369453 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 20230111 success lampis DOC\_1962370809 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24 SCHEDA Smart checklist (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 19 - 15 DOC\_194751989219 - 15 DOC\_1947519892
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 20030120 DIVISIONE IMMOBILI DOC\_1947660149 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19 -iscrizione ipoteca DOC\_1962391599 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - fg 12 110 DOC\_1947512851 (Aggiornamento al 19/01/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 20020724 SUCCESSIONE DOC\_1947660249 (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18- sentenza DOC\_1962391547 (Aggiornamento al 20/01/2026)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Corti is Baccas  
foglio 12 mappale 110 - terreno agricolo, aperto e privo di recinzioni, qualità seminativo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 110, Qualità Seminativo irriguo  
Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in Catasto al foglio 12 mappale 110 ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E2 (E2 / Aree con funzione agricolo-produttiva), e sono interessati in tutto o in parte dai seguenti vincoli: ? Aree Tutelate Regione Sardegna 150 m dai Fiumi / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini Art. 142 ? PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) Art. 23 - Art. 34 ? Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004 • Note - Fascia di 150 metri dai fiumi. Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023 D2 / Danno potenziale medio Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis  
Terreno distinto al foglio 16 particella 284 agricolo aperto privo di recinzioni qualità seminativo;  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 284, Qualità Seminativo  
Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in Catasto al foglio 16 mappale 284 ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E1 (Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata), ed è interessato in tutto o in parte dai seguenti vincoli: ? PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) Art. 23 - Art. 34 • Sub bacino: - Flumendosa Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili AAPQ / Aree agricole interessate da produzioni di qualità • Descrizione - Terreni agricoli irrigati gestiti dai Consorzi di Bonifica Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023 D2 / Danno potenziale medio Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - località Coraxis  
Terreno distinto al foglio 16 particella 481, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità Seminativo;  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 481, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: il terreno distinto in Catasto al foglio 16 mappale 481 ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E1 (Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata), ed è interessato in tutto o in parte dai seguenti vincoli: Aree Percorse da Incendi ALTRO 2014 • ID incendio - 2014\_CA\_1664 • Data - 20140812 Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili AAPQ / Aree agricole interessate da produzioni di qualità • Descrizione - Terreni agricoli irrigati gestiti dai Consorzi di Bonifica Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023 D2 / Danno potenziale medio Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - strada comunale Serrenti guasila  
Terreno distinto al foglio 19 particella 15, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni;  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 15, Qualità Pascolo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in Catasto al foglio 19 mappale 15 ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E5 (Aree marginali per attività agricola), e sono interessati in tutto o in parte dai seguenti vincoli: Aree Percorse da Incendi ALTRO 2014 • ID incendio - 2014\_CA\_2004 • Data - 20140901 PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) Hg2 / Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2) Art. 23 - Art. 24 - Art. 33 Art. 23 - Art. 34 • Sub bacino: - Flumendosa Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023 D1 / Danno potenziale moderato o nullo? Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru  
Terreno distinto al foglio 20 particella 340, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità pascolo/pascolo cespugliato  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 341, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 20, Part. 340, Qualità Pascolo  
Destinazione urbanistica: I terreni distinti in Catasto al foglio 20 mappali 340-341 ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E5 (Aree marginali per attività agricola), e sono interessati in tutto o in parte dai seguenti vincoli: Aree Percorse da Incendi BOSCO-ALTRO 2022 • ID incendio - 2022/CA/13103 • Data - 2022/07/31 PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) Art. 23 - Art. 34 • Sub bacino: - Flumendosa Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023 D1 / Danno potenziale moderato o nullo Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - Località Genna su Carru  
Terreno distinto al foglio 20 particella 341, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità pascolo/pascolo cespugliato  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 341, Qualità Pascolo cespugliato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni distinti in Catasto al foglio 20 mappali 340-341 ricadono nel vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona agricola E5 (Aree marginali per attività agricola), e sono interessati in tutto o in parte dai seguenti vincoli: Aree Percorse da Incendi BOSCO-ALTRO 2022 • ID incendio - 2022/CA/13103 • Data - 2022/07/31 PAI frana Sardegna - Adozione Preliminare Variante Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) Art. 23 - Art. 34 • Sub bacino: - Flumendosa Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023 D1 / Danno potenziale moderato o nullo Distanza di 3 m dal confine della viabilità locale (DPR 495/1992)

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serrenti (SU) - località Corti is Baccas		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 110, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	2580,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno al momento del sopralluogo è libero e seminato;		
<b>Descrizione:</b>	foglio 12 mappale 110 - terreno agricolo, aperto e privo di recinzioni, qualità seminativo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

---

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serrenti (SU) - località Coraxis		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 284, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1305,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno libero, aperto e privo di recinzioni al momento del sopralluogo risultava arato		
<b>Descrizione:</b>	Terreno distinto al foglio 16 particella 284 agricolo aperto privo di recinzioni qualità seminativo;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serrenti (SU) - località Coraxis		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 481, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	958,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il terreno risultava arato e non sussisteva alcun genere di coltura;		
<b>Descrizione:</b>	Terreno distinto al foglio 16 particella 481, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità Seminativo;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serrenti (SU) - strada comunale Serrenti guasila		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 15, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	3030,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il terreno risultava libero, incolto e non sussisteva alcun genere di coltura;		
<b>Descrizione:</b>	Terreno distinto al foglio 19 particella 15, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serrenti (SU) - Località Genna su Carru		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 341, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 20, Part. 340, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	1080,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il terreno, libero e non sussisteva alcun genere di coltura;		
<b>Descrizione:</b>	Terreno distinto al foglio 20 particella 340, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità pascolo/pascolo cespugliato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serrenti (SU) - Località Genna su Carru		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 341, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	5335,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il terreno, libero e non sussisteva alcun genere di coltura;		
<b>Descrizione:</b>	Terreno distinto al foglio 20 particella 341, di natura agricola, aperto e privo di recinzioni, qualità pascolo/pascolo cespugliato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORTI IS BACCAS

---

- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98 Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49 Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022 N° repertorio: 4477 N° raccolta: 2522

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

---

- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98 Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49 Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022 N° repertorio: 4477 N° raccolta: 2522

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ CORAXIS

---

- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98 Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.286,49 Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022 N° repertorio: 4477 N° raccolta: 2522

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - STRADA COMUNALE SERRENTI GUASILA**

---

- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98 Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49 Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022 N° repertorio: 4477 N° raccolta: 2522

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - LOCALITÀ GENNA SU CARRU**

---

- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98 Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49 Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022 N° repertorio: 4477 N° raccolta: 2522

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA** derivante da Riscossione coattiva Iscritto a Cagliari il 29/06/2022  
Reg. gen. 21307 - Reg. part. 3203  
Quota: 50.572,98 Importo: € 50.572,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.286,49  
Spese: € 50.572,98  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 28/06/2022 N° repertorio: 4477 N° raccolta: 2522

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Cagliari il 16/04/2025  
Reg. gen. 12602 - Reg. part. 9497  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura