

Studio Tecnico

Ettore Crobu Dottore Agronomo

Via Rossini n° 44 Cagliari

mail: ettorecrobuagronomo@gmail.com

P.E.C. ettore.crobu@pec.epap.it

Tel./fax 0704560965

Tribunale Ordinario di Cagliari

Giudice della Esecuzione Dott. Francesco De Giorgi

Relazione

Consulenza Tecnica d'Ufficio

R.E. n° 123/2023 ruolo esecuzioni immobiliari

Creditore

XXXXXX XXXXXX

Debitori

XXXX XXXX +1





STUDIO TECNICO
Ettore Crobu Dottore Agronomo
Via Rossini n° 44
09128 CAGLIARI
TEL./FAX 0704560965



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice della Esecuzione Dott. Francesco De Giorgi



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 123/2023 R.g.es.

XXX XXXX XXX



CREDITORE



(AVV.TO XXX XXXX)



CONTRO



DEBITORE

XXX XXXX



IL C.T.U.

Ettore Crobu - Dottore Agronomo



La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

1. Premessa	pag. 5
2. Descrizione delle operazioni	pag. 10
3. Check list	pag. 14
4. Risposta ai quesiti	
4.1. in risposta al 1° quesito	pag. 15
4.2. in risposta al 2° quesito	pag. 15
4.3. in risposta al 3° quesito	pag. 29
4.4. in risposta al 4° quesito	pag. 40
4.5. in risposta al 5° quesito	pag. 40
4.6. in risposta al 6° quesito	pag. 41
4.7. in risposta al 7° quesito	pag. 48
4.8. in risposta all'8° quesito	pag. 49
4.9. in risposta al 9° quesito	pag. 50
4.10 in risposta al 10° quesito	pag. 51
4.11 in risposta all'11° quesito	pag. 51
4.12 in risposta al 12° quesito	pag. 55
4.13 in risposta al 13° quesito	pag. 55
4.14 in risposta al 14° quesito	pag. 59
4.15 in risposta al 15° quesito	pag. 60
5. Conclusioni	pag. 60



Allegati

1. Allegato fotografico
2. Verbale del 27.02.2025
3. Verbale del 24.03.2025
4. Verbale del 7.05.2025
5. Verbale del 4.07.2025
5. bis Verbale del 17.07.2025
6. Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna
7. Ispezioni ipotecarie
8. Atto di compravendita del 1963
9. Atto di vendita del 1964
10. Atto di compravendita del 1969
11. Atto di compravendita del 1971
12. Atto di permuta e vendita del 1974
13. Atto di divisione del 1985
14. Atto denuncia successione del 1989
15. Atto servitù acquedotto del 1991
16. Atto di donazione del 2003
17. Atto unilaterale d'obbligo del 2003
18. Certificato di Destinazione Urbanistica
19. Certificato Anagrafico di Stato Civile XXX XXXX
20. Atto di matrimonio XXX XXXX
21. Certificato Anagrafico di Stato Civile XXX XXXX
22. N.C.T. – Mappa, visura catastale ante PREGEO
23. Elenco subalterni ante DOCFA
24. Elenco subalterni post DOCFA
25. N.- C.T. – Mappa, visura catastale Post PREGEO
26. Rappresentazione su ortofoto subalterni della particella 2482 ante DOCFA
27. Rappresentazione su ortofoto subalterni della particella 2482 post DOCFA
28. Lotto 1 - Inquadramento su ortofoto - Casa civile abitazione
29. Lotto 1 - N.C.E.U. – Visura e planimetria catastale ante accatastamento
30. Lotto 1 - N.C.E.U. – Visura e planimetria catastale post accatastamento
31. Lotto 1 - Planimetria casa di civile abitazione
32. Lotto 2 - Inquadramento su ortofoto
33. Lotto 2 - N.C.T. – Mappa e visure catastali
34. Lotto 3 - Inquadramento su ortofoto
35. Lotto 3 - N.C.T. – Mappe e visure catastali
36. Lotto 4 - Inquadramento su ortofoto
37. Lotto 4 - N.C.E.U. – Visure e planimetria catastale ante accatastamento
38. Lotto 4 - N.C.E.U. – Visure e planimetria catastale post accatastamento
39. Lotto 4 - Planimetria fabbricato al grezzo e magazzino
40. Autorizzazione accatastamento Signor G.Es.
41. Concessione Edilizia n. 11 del 28/07/1989



- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
42. Concessione Edilizia n. 33 del 27/08/1998
 43. Concessione Edilizia n. 25 del 19/07/2004
 44. Autorizzazione Opere Edili n. 42 del 09/08/2006
 45. Pratica SUAPE del 27/08/2024
 46. Pratica SUAPE del 19/12/2024
 47. Lotto 1 - Planimetria con difformità
 48. Lotto 4 - Planimetria con difformità
 49. Risposta Agenzia delle Entrate
 50. Quotazioni OMI
 51. Stima Lotto 1
 52. Quotazioni EXEO
 53. Stima Lotto 2
 54. Stima Lotto 3
 55. Stima Lotto 4
 56. Scheda di stima riassuntiva
 57. Risposta CBSM
 58. Check List



1) PREMESSA

Il sottoscritto Ettore Crobu, di professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, e-mail: etcrobu@tiscali.it, PEC: etto.re.crobu@pec.epap.it, tel/fax: 0704560965, con Decreto del 31 ottobre 2024 veniva nominato CTU dal Giudice Dott. Francesco De Giorgi nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 123/2023, instaurato dal XXX XXXX XXX contro XXX XXXX e XXX XXXX; con l'incarico conferitogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco De Giorgi con Decreto del 8 ottobre 2024 sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di



destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



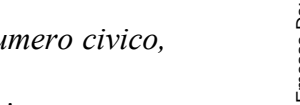
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;



3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento





non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



- 5) *proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*



- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo*



in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 9) *accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) *ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) *determini il valore dell’immobile, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo*



stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;



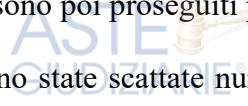
2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI



Le operazioni di consulenza si sono svolte dapprima nello studio professionale del sottoscritto. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Samassi e presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa.



I lavori sono poi proseguiti presso gli immobili oggetto di pignoramento; durante i sopralluoghi sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali sono allegate alla presente relazione (allegato n. 1).



Inoltre sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti, operatori del settore, il tutto valutato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto CTU acquisita in occasione di analoghi incarichi professionali.





1) Incontro del 27 febbraio 2025

Le operazioni peritali, come comunicato tramite raccomandata AR ai sig.ri XXXXX e a mezzo PEC del 6 febbraio 2025 all'Avvocato XXX, hanno avuto inizio il 27 febbraio 2025 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto di causa in via Luxemburgo n.18/20 presso il Comune di Samassi (allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: Sig. XXX XXXX identificato con C.I. n. XXXXXX.

Durante l'incontro sono stati individuati i fabbricati oggetto di perizia. Dall'analisi preliminare della documentazione acquisita presso il Comune di Samassi e quella recuperata dall'Agenzia del Territorio sono emerse incongruenze. Al fine di effettuare un rilievo puntuale e coerente con le risultanze documentali, si rendeva necessario un approfondimento tecnico effettuato presso lo studio professionale del sottoscritto e la programmazione di un ulteriore sopralluogo.



2) Incontro del 24 marzo 2025

Le operazioni peritali sono proseguite il 24 marzo 2025 alle ore 9.00, come stabilito nel sopralluogo del 27 febbraio 2025, presso i luoghi oggetto di causa in via Luxemburg n.20 del Comune di Samassi (allegato n. 3).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: Sig. XXX XXXX



Durante l'incontro si è proceduto a individuare, visionare e rilevare le misure metriche del fabbricato adibito a casa di civile abitazione del signor XXX XXXX e il fabbricato in corso di costruzione del sig. XXX XXXX.





3) Incontro del 7 maggio 2025

Le operazioni peritali previste nel corso del sopralluogo del 24 marzo 2025 per la data del 28 aprile sono state rinviate al giorno 7 maggio 2025 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto di causa nella via Luxemburg n.20 presso il Comune di Samassi; tale rinvio si è reso necessario a causa di problemi di salute del sottoscritto; si segnala che erroneamente nel verbale è riportato *“nel corso dell’accesso del 28 aprile 2025”* (allegato n. 4).

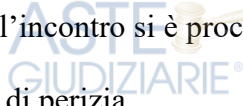


All’incontro erano presenti, oltre al CTU:



- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: Sig. XXX XXXX

Durante l’incontro si è proceduto a verificare alcune misure metriche e a visionare i terreni oggetto di perizia.



4) Incontro del 4 luglio 2025

Le operazioni peritali sono proseguite, così come comunicato via PEC e mail ordinarie, il giorno 4 luglio 2025 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di causa nella via Luxemburg n.20 presso il Comune di Samassi (allegato n. 5).



All’incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: sig. XXX XXXX.



Durante l’incontro si è proceduto a verificare alcune misure metriche e a visionare i terreni oggetto di perizia, oltre che prendere atto delle diverse scritture private e di atti di permuta.





5) Incontro del 17 luglio 2025

Le operazioni peritali sono proseguite, così come comunicato via PEC e mail ordinarie, il giorno 17 luglio 2025 alle ore 17:00 presso i luoghi oggetto di causa nella via Luxemburg n.20 presso il Comune di Samassi (allegato n. 5 bis).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: sig. XXX XXXX.
- Collaboratore CTU Geometra XXX XXXX



Durante l'incontro con strumentazione topografica GEOMAX Z35 si è provveduto ad effettuare il rilievo per il posizionamento dei beni nella mappa catastale (TIPO MAPPALE).

Si è proceduto a verificare le misure metriche, rilevate nei precedenti sopralluoghi sia internamente che esternamente, dei fabbricati presenti all'interno del lotto. Tali verifiche si sono rese necessarie al fine della redazione della DOCFA.



3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Decreto ingiuntivo	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 113.612,15
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	14858	10891	di data 04/05/2023
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	20/04/2023
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	26/04/2023
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	08/05/2023
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5 si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497/567 c.p.c.)	01/06/2023
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.			
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	01/06/2023
		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	9
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati		Lotti siti nel Comune di Samassi censita al N.C.T., Fg. 26 part.679, 681, 682, 686 - Fg.38 part.191, 192 e al N.C.E.U. al Fg. 25 part. 2482 sub 6,7 e 8	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignorament		Nome	

4) RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - in risposta al 1° quesito

provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

In data 05/12/2024 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare “l'informativa per il debitore” predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari a mezzo Raccomandata A/R ai signori XXX XXXX e XXX XXXX. Si allega la ricevuta di avvenuta consegna (allegato n. 6).

4.2 - in risposta al 2° quesito

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Dalla verifica della documentazione presente agli atti si evince la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c..

Il sottoscritto CTU al fine di verificare il certificato ipotecario presente agli atti ha provveduto ad effettuare, in data 30/06/2025, l'ispezione ipotecaria, sia del signor XXX XXXX che del signor XXX XXXX, presso il sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, che si allegano alla presente relazione (allegato n. 7).

Quadro sinottico provenienza nel ventennio

- I. **COMPRAVENDITA** trascritta presso l'Agenzia del Territorio il 06.02.1963 ai nn. 1698/1377, rogito del Dottor Ugo Pasolini del 3.02.1963, raccolta n. 11069 (allegato n.8).



1. A favore:

- XXX XXXX, nata a Samassi il X agosto 19XX – 1/1 proprietà;

2. Contro:

- Furcas Filomena, nata a Samassi il X ottobre 19XX – 1/1 proprietà;

Immobile sito nel Comune di Samassi.

Distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 38, mappale 191 di are 1950.

II. COMPRAVENDITA trascritta presso l'Agenzia del Territorio il 29.08.1964 ai nn. 13.640/11.583, rogito della Dottoressa Fernanda Locci del 12.08.1964, raccolta n. 5831 (allegato n. 9).

1. A favore:

- XXX XXXX, nato a Samassi il XX aprile 19XX – 1/1 proprietà;

2. Contro:

XXXX XXXX, nata a Samassi il X agosto 19XX – 1/1 proprietà;

Immobili siti nel Comune di Samassi.

Area fabbricabile distinta al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 25, mappale 815/C di are 9.40 e mappale 1149/B di are 1.65.

N.B. Sono presenti altri soggetti e immobili (omissis)

III. COMPRAVENDITA trascritta presso l'Agenzia del Territorio il 4.07.1969 ai nn. 11.128/8.851, rogito del Dottor Ugo Pasolini del 26.06.1969, raccolta n. 18231 (allegato n. 10).

1. A favore:

- XXX XXXX, nato a Samassi il XX aprile 19XX – 1/1 proprietà;

2. Contro:

- XXX XXXX, nato a Samassi il XX novembre 19XX – 1/1 proprietà;

Immobile sito nel Comune di Samassi.





Terreno distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 38 particella 292 di are 60.20.

N.B. Sulla base dell'atto di compravendita sopra descritto al sig. XXX XXXX è stato volturato in catasto il terreno al foglio 38 con la particella 192 di are 60.20.

IV. COMPRAVENDITA trascritta presso l'Agenzia del Territorio il 19.02.1971 ai nn. 3.284/2.719, rogito del Dottor Giovanni Fadda del 29.01.1971, raccolta n. 4080 (allegato n. 11).

1. A favore:

- XXXX XXXX, nato a Samassi il XX aprile 19XX – 1/1 proprietà;

2. Contro:

- XXXX XXXX, nata a Samassi il XX agosto 19XX – 1/1 proprietà;

Immobile sito nel Comune di Samassi.

Terreno distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 26 particella 96 (attualmente n.686, 688) di are 41.20 e particella 103 (attualmente n.679,681) di are 35.80.

V. COMPRAVENDITA trascritta presso l'Agenzia del Territorio il 19.04.1974 ai nn. 8.158/7.074, rogito del Dottor Giovanni Fadda del 29.03.1974, raccolta n. 6491 (allegato n. 12).

1. A favore:

- XXXX XXXX, nato a Samassi il XX aprile 19XX – 1/1 proprietà;

2. Contro:

- XXXX XXXX, nata a Samassi il XX maggio 19XX – tutti i diritti;
- XXXX XXXX, nato a Samassi il XX ottobre 19XX – tutti i diritti;
- XXXX XXXX, nato a Samassi il XX ottobre 19XX – tutti i diritti;





- XXXX XXXX, nato a Samassi il XX ottobre 19XX – tutti i diritti;
- XXXX XXXX, nata a Samassi il XX giugno 19XX – tutti i diritti;

Immobile sito nel Comune di Samassi.

Terreno distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 26 particella 104 di are 34.25 (attualmente n.682).

VI. DIVISIONE trascritta presso l'Agenzia del Territorio il 5.03.1985 ai nn.

7.146/5.359, rogito del Dottor Ugo Pasolini del 17.03.1985, Repertorio

N.55.427, raccolta n. 36.377 (allegato n. 13).

1. A favore:

- XXX XXXX, nato a Samassi il XX aprile 19XX – 1/1 proprietà;

2. Contro:

- XXXX XXXX, nata a Samassi il XX settembre 19XX – tutti i diritti;
- XXXX XXXX, nato a Samassi il XX febbraio 19XX – tutti i diritti;

Immobile sito nel Comune di Samassi.

Terreno distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 38 particella 191 di are 19.50.

N.B. Sono presenti altri immobili.

VII. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritta presso

l'Agenzia del Territorio il 19.01.1989 ai nn. 974/819, apertasi in data

8.11.1984 devoluta in virtù di legge giusta denuncia registrata a Sanluri al

n.65 volume n. 494 (allegato n. 14).

1. A favore:

- XXXX XXXX, nata a Samassi il XX settembre 19XX – 1/3 proprietà (figlia);
- XXX XXXX, nato a Samassi il XX aprile 19XX – 1/3 proprietà





(figlio);

- XXXX XXXX, nato a Samassi il XX febbraio 19XX – 1/3 proprietà (figlio);

2. Contro:

- XXX XXXX, nata a Samassi il XX agosto 19XX – 1/1 proprietà.

Immobile sito nel Comune di Samassi.

Terreno distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 38 particella 191 di are 19.50.

N.B. Sono presenti altri immobili.

VIII. DECRETO DI SERVITU' DI ACQEDOTTO trascritta presso l'Agenzia del Territorio il 5.11.1991 ai nn. 24.971/17.200, emesso dal Prefetto di Cagliari in data 19.10.1991 repertorio n. 3.413 (allegato n. 15).

1. A favore:

- XXXX XXXX – Roma (RM) – C.F. XXXXXX – servitù;

2. Contro:

- XXX XXXX, nato a Samassi il XX aprile 19XX – servitù.

Immobile sito nel Comune di Samassi.

Terreno distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 38 particella 192 di are 04.50.

N.B. Sono presenti altri immobili e soggetti (omissis).

IX. DONAZIONE trascritta presso l'Agenzia del Territorio il 10.02.2003 ai nn. 6.620/5.249, a rogito della dottoressa Paola Ghiglieri in data 6.02.2003 repertorio n. 12.231 (allegato n. 16).

1. A favore:

- XXX XXXX, nato a San Gavino Monreale (CA) il XX aprile 19XX –





1/1 proprietà;



2. Contro:

- XXX XXXX, nato a Samassi il XX aprile 19XX – 1/1 proprietà (bene personale).

Immobile sito nel Comune di Samassi.

Lotto edificabile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 25, particella 2482, sub. 2, nat. LE, mq. 423.



X. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.11.2003 ai nn. 43.553/30.247 autenticato nelle firme della dottoressa Paola Ghiglieri in data 13.11.2003 repertorio n. 13.750 (allegato n. 17).

1. A favore:

- XXXX XXXX – Samassi (CA) – C.F. XXXXXX – 1/1 proprietà;

2. Contro:

- XXX XXXX, nato a San Gavino Monreale (CA) il XX aprile 19XX – 1/1 proprietà.

Immobile sito nel Comune di Samassi.

Lotto edificabile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 25, particella 2482, sub. 2, nat. LE, mq. 423.

N.B.: dalla nota di trascrizione si rileva che il vincolo in oggetto, ai sensi dell'art.3 della Legge n.10 del 28 gennaio 1977, ha la validità di anni 25.

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la





continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

Formalità pregiudizievoli

I. IPOTECA GIUDIZIALE (10.284/1.393 del 6 aprile 2021) di euro 300.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di euro 593.930,69, emesso dal Tribunale Civile di Cagliari in data 2 settembre 2019, repertorio n.1.659.

1. A favore:

- XXXX XXXX sede in Cagliari (CA) - C.F. XXXXX – 1/1 proprietà (immobile n.1) + ½ proprietà (immobile n.2); la banca ha eletto domicilio in XXXX, via XXX n.XX c/o Avv. XXXX XXXX

2. Contro:

- XXX XXXX, nato a Samassi (CA) il XX/XX/19XX – 1/1 proprietà (immobile n.1) + ½ proprietà (immobile n.2).

Immobile n.1

Immobili siti nel Comune di Samassi.

N.C.E.U.:

- Abitazione di tipo economico sita in via Rosa Luxemburg n.18 distinta al foglio 25 particella 2482 sub.3, nat. A3, vani 7, piano T;

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 38 particella 292 (così indicato), nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 686, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 688, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 679, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 681, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 682, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 38 particella 191, nat. T;





Immobili siti nel Comune di Serramanna.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 1 particella 426, nat. T;

Immobile n.2

Immobili siti nel Comune di Samassi.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 31 particella 404, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 354, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 786, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 788, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 3 particella 345, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 33 particella 155, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 38 particella 247, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 13 particella 336, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 33 particella 157, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 33 particella 171, nat. T;

Immobili siti nel Comune di Serramanna.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 1 particella 478, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 1 particella 480, nat. T;
- Terreno distinto al Foglio 1 particella 482, nat. T;

N.B.: sono presenti altri soggetti e immobili (omissis)



II. IPOTECA GIUDIZIALE (16.099/2.235 del 24 maggio 2021) di euro 150.000,00 derivante da decreto ingiuntivo di euro 107.167,66, emesso dal Tribunale Civile di Cagliari in data 1° settembre 2020, repertorio n.4.430.





1. A favore:

- XXX XXXX XXX - C.F. XXXXX – 1/1 proprietà (immobile n.1) + ½ proprietà (immobile n.2) + 1/1 proprietà (immobile n.3); la banca ha eletto domicilio in XXXX, via XXXXX n.XX c/o Avv. XXXX XXX;

2. Contro:

- XXX XXXX, nato a Samassi (CA) il XX/XX/19XX – 1/1 proprietà (immobile n.1) + ½ proprietà (immobile n.2);
- XXX XXXX, nato a San Gavino Monreale (CA) il XX XX 19XX – 1/1 proprietà (immobile n.3).

Immobile n.1

Immobili siti nel Comune di Samassi.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 38 particella 192, nat. T, are 60.20;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 679, nat. T, are 30.70;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 681, nat. T, are 2.38;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 682, nat. T, are 33.03;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 686, nat. T, are 33.27;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 688, nat. T, are 2.81;
- Terreno distinto al Foglio 38 particella 191, nat. T, are 19.50;

N.C.E.U.:

- Abitazione di tipo economico sita in via Rosa Luxemburg n.18 distinta al foglio 25 particella 2482 sub.3, nat. A3, vani 7, piano T;

Immobili siti nel Comune di Serramanna.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 1 particella 426, nat. T, are 1.01.65;





Immobile n. 2



Immobili siti nel Comune di Samassi.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 3 particella 39, nat. T, are 42.50;
- Terreno distinto al Foglio 3 particella 345, nat. T, are 21.35;
- Terreno distinto al Foglio 13 particella 336, nat. T, are 8.20;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 354, nat. T, are 4.75;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 404, nat. T, are 59.80;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 786, nat. T, are 1.55;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 788, nat. T, are 00.40;
- Terreno distinto al Foglio 33 particella 155, nat. T, are 14.00;
- Terreno distinto al Foglio 38 particella 247, nat. T, are 48.00;
- Terreno distinto al Foglio 33 particella 157, nat. T, are 16.35;
- Terreno distinto al Foglio 33 particella 171, nat. T, are 20.75;

Immobili siti nel Comune di Serramanna.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 1 particella 478, nat. T, are 69.90;
- Terreno distinto al Foglio 1 particella 480, nat. T, are 37.75;
- Terreno distinto al Foglio 1 particella 482, nat. T, are 00.70;

Immobile n. 3

Immobili siti nel Comune di Samassi.

N.C.E.U.:

- Area urbana sita in via da denominare distinta al foglio 25 particella 2482 sub.2 nat.F1, mq. 423, piano T.





III. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (14.858/10.891 del 4 maggio 2023) notificato dall'UNEP Corte d'Appello di Cagliari, in data 20 aprile 2023, repertorio n. 1668, per il credito di euro 113.612,15;

1. A favore:

- XXX XXXX XXX - C.F. XXXXX – 1/1 proprietà (immobile n.1) + ½ proprietà (immobile n.2) + 1/1 proprietà (immobile n.3);

2. Contro:

- XXX XXXX, nato a Samassi (CA) il XX/XX/19XX – 1/1 proprietà (immobile n.1) + ½ proprietà (immobile n.2);
- XXX XXXX, nato a San Gavino Monreale (CA) il XX XXXX 19XX – 1/1 proprietà (immobile n.3).

Immibile n.1

Immobili siti nel Comune di Samassi.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 38 particella 192, nat. T, are 60.20;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 679, nat. T, are 30.70;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 681, nat. T, are 2.38;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 682, nat. T, are 33.03;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 686, nat. T, are 33.27;
- Terreno distinto al Foglio 26 particella 688, nat. T, are 2.81;
- Terreno distinto al Foglio 38 particella 191, nat. T, are 19.50;

N.C.E.U.:

- Abitazione di tipo economico sita in via Rosa Luxemburg n.18 distinta al foglio 25 particella 2482 sub.3, nat. A3, vani 7, piano T;

Immobili siti nel Comune di Serramanna.





N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 1 particella 426, nat. T, are 1.01.65;

Immobile n. 2

Immobili siti nel Comune di Samassi.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 3 particella 39, nat. T, are 42.50;
- Terreno distinto al Foglio 3 particella 345, nat. T, are 21.35;
- Terreno distinto al Foglio 13 particella 336, nat. T, are 8.20;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 354, nat. T, are 4.75;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 404, nat. T, are 59.80;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 786, nat. T, are 1.55;
- Terreno distinto al Foglio 31 particella 788, nat. T, are 00.40;
- Terreno distinto al Foglio 33 particella 155, nat. T, are 14.00;
- Terreno distinto al Foglio 38 particella 247, nat. T, are 48.00;
- Terreno distinto al Foglio 33 particella 157, nat. T, are 16.35;
- Terreno distinto al Foglio 33 particella 171, nat. T, are 20.75;

Immobili siti nel Comune di Serramanna.

N.C.T.:

- Terreno distinto al Foglio 1 particella 478, nat. T, are 69.90;
- Terreno distinto al Foglio 1 particella 480, nat. T, are 37.75;
- Terreno distinto al Foglio 1 particella 482, nat. T, are 00.70;

Immobile n. 3

Immobili siti nel Comune di Samassi.

N.C.E.U.:

- Area urbana sita in via da denominare distinta al foglio 25 particella 2482



sub.2 nat.F1, mq. 423.

Si riporta quanto presente nella parte finale della certificazione notarile:

“N.B. Le indicazioni in ordine al regime patrimoniale dei soggetti, alla natura di bene personale o meno, allo stato di celibato, vedovanza, separazione e/o divorzio, sono quelle risultanti dalle note. La loro mancanza nel Certificato notarile significa corrispondente assenza nella relativa nota”.

Dalla lettura della certificazione notarile si può affermare che relativamente all'ultimo ventennio sussiste continuità nelle trascrizioni.

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire le mappe, le visure e le planimetrie catastali. In data 20/01/2025 è stato richiesto al Comune di Samassi il Certificato di Destinazione Urbanistica, che ha inviato il certificato in data 7/02/2025, Prot. 2062 (allegato n.18).

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Dalla verifica della documentazione in atti non risultano presenti gli atti di provenienza ultraventennale, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tutti gli atti necessari per la ricostruzione della provenienza ultraventennale e si allegano alla presente

i documenti estratti indicati nella relazione notarile (allegati dal n. 8 al n. 17).

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

In data 20/01/2025 il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Samassi il Certificato di Stato Civile e il Certificato di matrimonio del sig. XXX XXXX e del sig. XXX XXXX. In data 24/02/2025 il Comune di Samassi ha certificato che il sig. XXX XXXX risulta coniugato con la sig.ra XXXX XXXX (allegato n.19 e allegato n.20) mentre il sig. XXX XXXX risulta di stato libero (allegato n.21).

4.3 - in risposta al 3° quesito

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

I beni oggetto di perizia ubicati nella via Luxemburg e più precisamente i beni censiti al N.C.E.U. del comune censuario di Samassi, risultano censiti al foglio 25, particelle 2482 sub 2 e 3 ricadono nella particella 2482 del Catasto Terreni della

superficie catastale di metri quadri 1046 (allegato n. 22). In particolare, la subunità 2 è di proprietà del sig. XXX XXXX (figlio di XXX XXXX) e la subunità 3 è di proprietà del sig. XXX XXXX; è inoltre presente la particella 2482 sub. 4 (Piano Primo) di proprietà di altra ditta non oggetto della procedura; è altresì presente il subalterno 5, bene comune non censibile, che dà l'accesso ai tre precedenti subalterni (allegato n. 23).

Si precisa che a seguito dell'accatastamento che verrà meglio descritto nei paragrafi successivi la mappa e l'elenco dei subalterni sono variati in quanto il sub 3 è diventato attualmente sub 8, mentre il sub 2 è diventato sub 6 e 7 (allegato n. 24); inoltre, i beni con la procedura PREGEO sono stati correttamente posizionati nella mappa al catasto terreni (allegato n. 25).

Per una visione più dettagliata si rimanda all'inquadramento su ortofoto con la rappresentazione indicativa e fuori scala dei subalterni della particella 2482 ante e post accatastamento (allegati n. 26 e 27).

Si segnala che dal confronto tra i fogli catastali e l'ortofoto emerge la presenza di una traslazione del dato catastale, come spesso avviene nel sistema informatico GIS (Geographical Information System).

- **Lotto 1 - Casa di civile abitazione del sig. XXX XXXX – N.C.E.U.**

Fg.25, Part.2482, Sub. 8 (ex-sub. 3)

Il fabbricato è ubicato nel comune di Samassi, in via Luxemburg n.18/20; lo stesso è facilmente raggiungibile dalla casa comunale di Samassi percorrendo per circa 400 metri la via Giuseppe Mazzini e la via Vittorio Veneto in direzione della SS 196 dir, proseguendo poi lungo la SS 196 dir per circa 250 metri fino a via Don Minzoni e svoltando, infine, in via Rosa Luxemburg così come meglio rappresentato:



ASTE GIUDIZIARIE

ortofoto con  GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIAR

la particella

ASTE
GIUDIZIAR

Per una visione più dettagliata delle visure e delle planimetrie catastali si rimanda agli allegati n. 29 e 30.

La casa di civile abitazione, ubicata nella via Luxemburg n.18/20, è posta a ovest rispetto alla casa comunale di Samassi; la stessa si presenta al piano terra in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da strutture portanti in pilastri in cemento armato e solaio in latero cemento ad eccezione del ripostiglio (ex vano scala), che presenta una copertura in legno. I tramezzi interni sono realizzati sia in pietra che in laterizi, intonacati con malta e tinteggiati. I pavimenti, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in materiale ceramico. Gli infissi esterni e le finestre sono in legno, mentre quelli della veranda chiusa sono realizzati in alluminio e vetro. L'unità immobiliare è composta dai seguenti ambienti, la cui numerazione corrisponde a quella riportata in planimetria nell'allegato n.31:

1. Disimpegno: superficie calpestabile di circa mq 3,96 (allegato n. 1 - foto n. 1);
2. Disimpegno: superficie calpestabile di circa mq 12,52 (allegato n. 1 - foto n. 2)
3. Camera: superficie calpestabile di circa mq 14,70 (allegato n.1 – foto n.3,4);
4. Camera: superficie calpestabile di circa mq 14,40 (allegato n.1 – foto n.5);
5. Letto: superficie calpestabile di circa mq 16,45 (allegato n. 1 – foto n.6);
6. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 7,42 (allegato n. 1 – foto n.7, 8);
7. Soggiorno: superficie calpestabile di circa mq 20,07 (allegato n. 1 – foto n.9,10);
8. Ripostiglio: superficie calpestabile di circa mq 8,15 (allegato n. 1 – foto n.11,12);
9. Sala pranzo: superficie calpestabile di circa mq 17,57 (allegato n. 1 – foto n.13,14);

10. Cucina: superficie calpestabile di circa mq 10,70 (allegato n. 1 – foto n.15,16,17);
11. Ripostiglio: superficie calpestabile di circa mq 7,58 (allegato n. 1 – foto n.18,19);
12. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 4,24 (allegato n. 1 – foto n.20,21);
13. Veranda chiusa: superficie calpestabile di circa mq 15,27 (allegato n. 1 – foto n.22,23,24);
14. Camera: superficie calpestabile di circa mq 17,32 (allegato n. 1 – foto n.25,26,27);
15. Veranda coperta: superficie calpestabile di circa mq 34,34 (allegato n. 1 – foto n.28);
16. Forno: superficie calpestabile di circa mq 3,49 (allegato n. 1 – foto n.29);
17. Terrazza piano 1° superf. calp. di circa mq 32,14 (alleg. n. 1 – foto n.30,31);
18. Sgombero piano 1° sup. Calp. di circa mq 44,84 (alleg. n. 1–foto n.32,33,34,35);

Per una visione più dettagliata si rimanda alla planimetria (allegato n.31).

Il lotto confina a nord con le particelle n. 2031, 2431 e 4513, a est con la via Luxemburg Rosa, a sud con la particella n.1336 e a ovest con la subunità 2 della particella 2482. Si specifica che, secondo quanto dichiarato dal signor XXX XXXX in sede di sopralluogo, al piano superiore (part. 2482 sub 4) risiede la figlia del sig. XXX XXXX, nel solaio piano è stato edificato una copertura che viene utilizzata dalla figlia del sig. XXXXX; inoltre, su una parte del tetto, sono stati installati dei pannelli fotovoltaici (allegato n. 1 – foto n.33-38).

Si precisa che per poter accedere al piano primo (Locale sgombero e terrazza), attualmente, si deve attraversare la particella 2482 sub 4 estranea al presente procedimento. Poiché non vi è nessun altro accesso, per potervi accedere in futuro sarà,

eventualmente, necessario costruire una scala.

Frontalmente alla casa è presente un cortile, rappresentato in planimetria con il numero 19, di circa 170 metri quadri (allegato n. 1 – foto n. 36,37,38), oltre un piccolo cortile di circa 5 metri quadri sito in prossimità della scala di accesso al sub 4, non oggetto di perizia e indicato nella planimetria con il numero 20 (Allegato n. 31).

La casa dispone degli allacci per l'acqua, proveniente dalla rete idrica, per l'energia elettrica nonché dell'allaccio alla rete di smaltimento delle acque reflue. È presente un pozzo nella subunità n. 5 (allegato n.1 – foto n. 39).

- Lotto 2 - Terreno agricolo-Foglio 26 particelle 679, 681,682, 686, 688

Il fondo agricolo ricadente nel foglio 26, particelle 679, 681, 682, 686 e 688 ubicate nel Comune di Samassi (allegato n.1 – foto n. 40,41), è facilmente raggiungibile dal Comune di Samassi procedendo in auto per circa 10 metri la via Municipio in direzione sud, successivamente si svolta a sinistra e si percorre per circa 95 metri la via San Geminiano, si svolta a destra e si percorre per circa 1.3 km la via Serrenti/SP5.30. Il terreno si trova sulla destra così come meglio rappresentato:

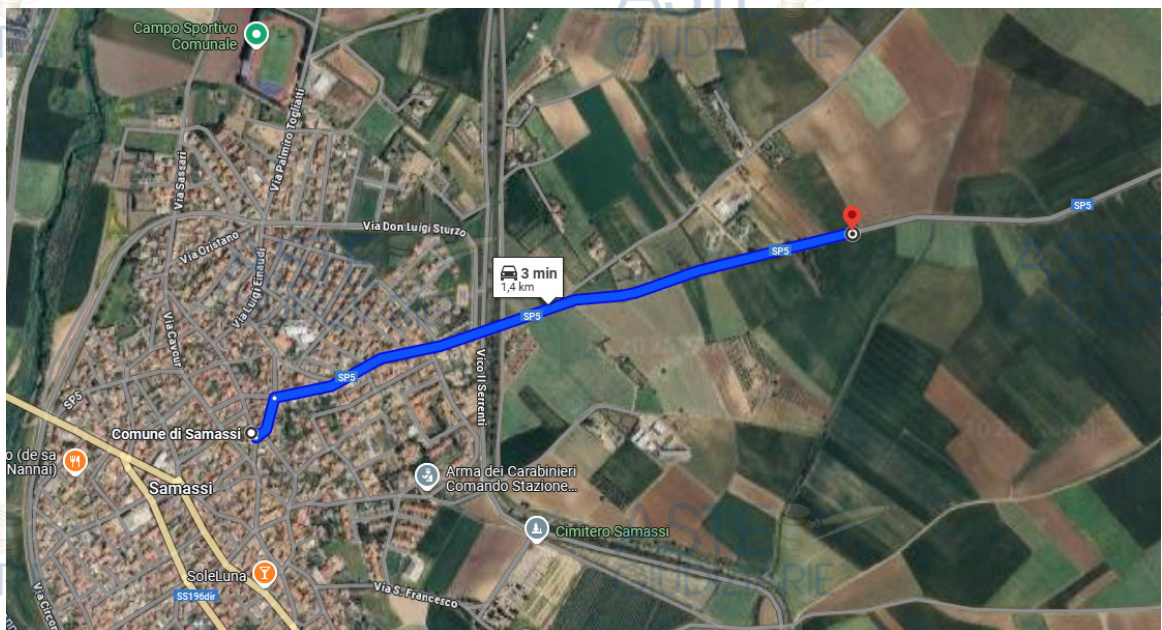


Figura 2. Indicazioni stradali dal Comune di Samassi al terreno agricolo oggetto di perizia

Per una visione più dettagliata si rimanda all'inquadramento su ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (allegato n.32).

Il bene è ubicato nel Comune censuario di Samassi (SU), distinti al Nuovo Catasto Terreni e Catasto Fabbricati come dalle seguenti tabelle:

Nuovo Catasto Terreni

N. Lotto	Comune	Foglio	Particella	Superficie m ²	Qualità/classe	Ditta Catastale
2	Samassi	26	679	3070	Seminativo Irriguo U	
	Samassi	26	681	238	Seminativo 3	
	Samassi	26	682	3303	Seminativo Irriguo U	
	Samassi	26	686	3327	Seminativo 3	
	Samassi	26	688	281	Seminativo 3	
			Totale	10219		

Per una visione più dettagliata della mappa e delle visure catastali si rimanda all'allegato n. 33.

- Lotto 3 - Terreno agricolo-Foglio 38 particelle 191, 192

Il fondo censito al foglio n.38, particelle 191 e 192, ubicato nel comune censuario di Samassi (allegato n.1 – foto n. 42,43), è facilmente raggiungibile dal Comune di Samassi procedendo in auto per circa 10 metri nella via Municipio in direzione sud, si procede poi per circa 60 metri sulla via Dante Alighieri, successivamente si svolta leggermente a sinistra e si percorre per circa 140 metri la via Giuseppe Mazzini e si continua per circa 100 metri nella via S. Giuseppe e subito dopo per circa 130 metri, nella via Battisti, si svolta a sinistra e si percorre per circa 1,8 km la Piazza Costituzione/SS196dir, si svolta a sinistra e si percorre la strada agraria per circa per circa 1.4 km. Il terreno si trova quindi sulla sinistra così come meglio rappresentato:

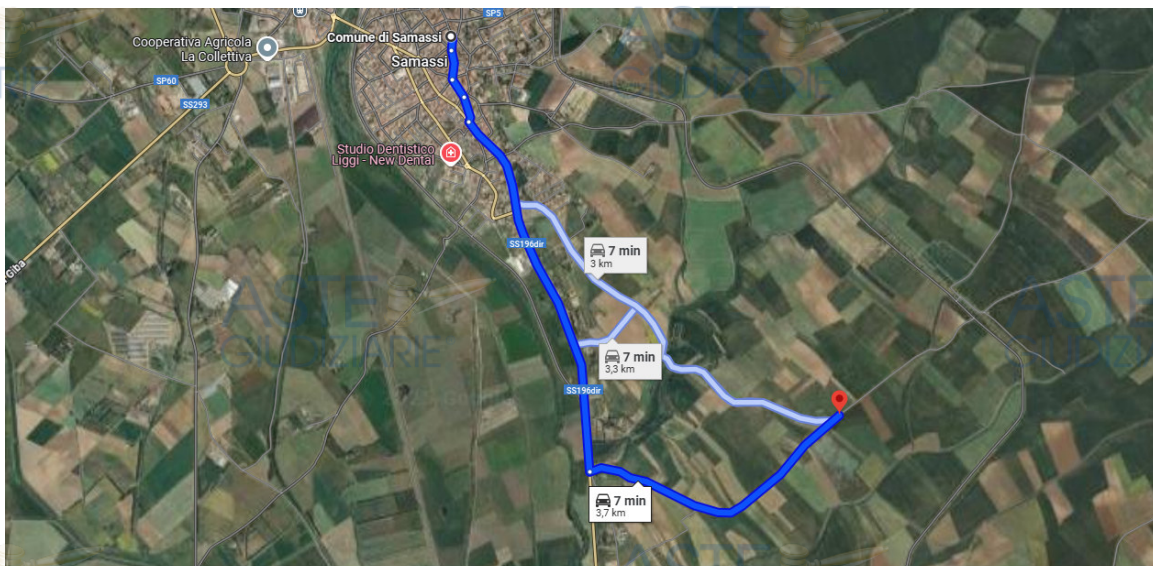


Figura 3. Indicazioni stradali dal Comune di Samassi al terreno agricolo oggetto di perizia

Per una visione più dettagliata si rimanda all'inquadratura su ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (allegato n.34).

Si segnala che dal confronto tra i fogli catastali e l'ortofoto emerge la presenza di una traslazione del dato catastale, come spesso avviene nel sistema informatico GIS (Geographical Information System).

Il bene è ubicato nel Comune censuario di Samassi (SU), distinti al Nuovo Catasto

Terreni e Catasto Fabbricati come dalle seguenti tabelle:

Nuovo Catasto Terreni

Catasto terreni						
N. Lotto	Comune	Foglio	Particella	Superficie m ²	Qualità/classe	Ditta Catastale
3	Samassi	38	191	1902	Seminativo 4	[REDACTED]
				48	Incolto Produttivo	
	Samassi	38	192	6020	Seminativo Irriguo U	[REDACTED]
			Totale	7970		

Per una visione più dettagliata dell'elenco, della mappa e delle visure catastali si rimanda all'allegato n. 35.

Entrambi i terreni agricoli (lotto 1 e lotto 2) ricadono integralmente nell'Unità cartografica n. 27 della Carta dei Suoli della Sardegna (Aru et al. 1991).

Unità cartografica n. 27

Si può affermare che si tratta di suoli profondi; la cui tessitura va da franco-sabbiosa a franco-sabbioso-argillosa in superficie e da franco-sabbioso-argillosa ad argillosa in profondità; la struttura è poliedrica angolare e subangolare; i suoli sono permeabili o poco permeabili; l'erosibilità è moderata; la reazione va da neutra a subalcalina.

L'Unità Cartografica n. 27 occupa gran parte delle aree pianeggianti e sub pianeggianti della Sardegna, sempre su paesaggi alluvionali (a), (b), (c) e su arenarie eoliche cementate (d) del Pleistocene. I profili di questi suoli sono: A-Bt-Ck e A-Btk-Ckm e subordinatamente A-C.

Le limitazioni d'uso sono riconducibili principalmente all'eccesso di scheletro, al drenaggio lento e all'eccesso di carbonati. L'uso prevalente rimane quello agricolo, con maggiore attitudine alle colture arboree ed erbacee anche in irriguo.

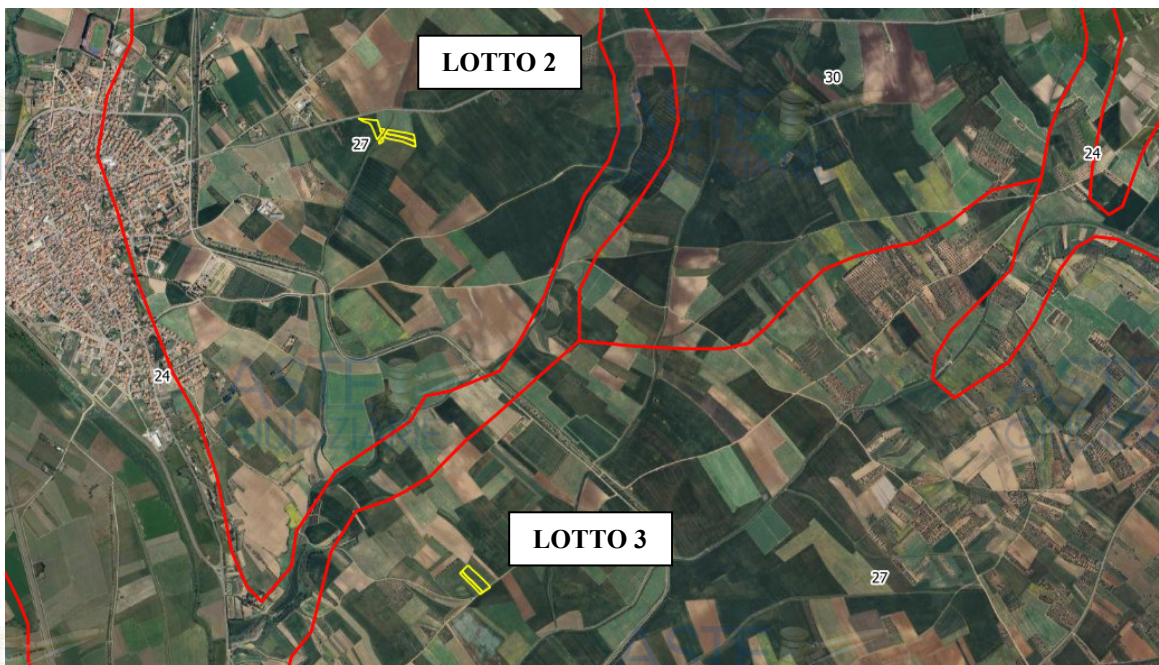


Figura 4. Carta dei Suoli della Sardegna -Unità cartografica n.27 (Aru et all. 1991)

Il lotto n.2 risulta di forma irregolare, mentre il lotto n.3 risulta di forma regolare, entrambi risultano essere inglobati in altre proprietà, coltivati, e come emerso durante i

sopralluoghi, risultano ceduti dal sig. XXX XXXX con delle scritture private.

- **Lotto n. 4 - Magazzino e fabbricato al grezzo del sig. XXX XXXX –**

Fg.25, Part.2482, Sub. 6 e 7 (ex sub. 2)

Al lotto si accede dalla via Luxemburg n.20 (Ingresso carrabile comune – sub 5), si arriva dalla pubblica via nella stessa modalità del lotto 1, si rimanda all'inquadramento su ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale per una visione più dettagliata (allegato n.36).

Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione si presenta al piano terra allo stato grezzo, privo di massetto, pavimentazione, intonaci e infissi.

Si segnala che dal confronto tra i fogli catastali e l'ortofoto emerge la presenza di una traslazione del dato catastale, come spesso avviene nel sistema informatico GIS (Geographical Information System).

Il bene è ubicato nel Comune censuario di Samassi (SU), distinto al Catasto Fabbricati come di seguito riportato:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

ELENCO BENI ANTE-ACCATASTAMENTO				
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Samassi	25	2482	2	F/1

Si precisa che a seguito dell'accatastamento effettuato dal sottoscritto la particella 2482 sub 2 è stata soppressa e ha generato le particelle 2482 sub 6 e 7 come di seguito riportato:

ELENCO BENI POST-ACCATASTAMENTO N.C.E.U.						
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Samassi	25	2482	6	C/2	4	23 m ²
Samassi	25	2482	7	F/3	-	-

Per una visione più dettagliata delle visure e planimetria catastale si rimanda agli allegati n. 37 e 38.

L'immobile è costituito da strutture portanti in pilastri in cemento armato e solaio in latero cemento. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in calcestruzzo, pannelli coibentati e mattoni in laterizi (allegato n.1 - foto n.44). I tramezzi interni sono realizzati in laterizi. Sono presenti alcuni controtelai per porte a scomparsa. L'unità immobiliare è composta dai seguenti ambienti, la cui numerazione corrisponde a quella riportata in planimetria nell'allegato n.39:

- **Fg.25, Part.2482, Sub. 6**

1. Magazzino: superficie calpestabile di circa mq 11,08 (allegato n. 1 - foto n. 45, 46,47);
2. Loggiato: superficie calpestabile di circa mq 12,11 (allegato n. 1 - foto n. 48,49);

- **Fg.25, Part.2482, Sub. 7**

Piano interrato:

3. Cantina e vano scala: superficie calpestabile di circa mq 21,63 (allegato n. 1 - foto n. 50,51,52);

Piano terra:

4. Disimpegno 1: superficie calpestabile di circa mq 1,60 (allegato n. 1 - foto n. 53);
5. Disimpegno 2: superficie calpestabile di circa mq 10,60 (allegato n. 1 - foto n. 53);
6. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 7,11 (allegato n. 1 - foto n. 54);

7. Sgombero: superficie calpestabile di circa mq 8,96 (allegato n. 1 - foto n. 55);
8. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 6,46 (allegato n. 1 - foto n. 56);
9. Camera: superficie calpestabile di circa mq 19,09 (allegato n. 1 - foto n. 57);
10. Soggiorno: superficie calpestabile di circa mq 31,96 (allegato n. 1 - foto n. 58);
11. Cucina: superficie calpestabile di circa mq 14,60 (allegato n. 1 - foto n. 58,59);
12. Veranda e vano scala: superficie calpestabile di circa mq 11,44 (allegato n. 1 - foto n. 60);
13. Cortile di circa 245 metri quadri (allegato n. 1 - foto n. 61,62).

Piano primo:

14. Lastrico solare: superficie calpestabile di circa mq 115,56 (allegato n. 1 - foto n. 63,64,65).

Si specifica che il fabbricato, al grezzo, non dispone degli allacci per le utenze domestiche. Sono, inoltre, presenti due ingressi lungo la via Amsicora che, secondo quanto dichiarato dal signor XXX XXXX durante i sopralluoghi non sarebbero autorizzati dal comune, così come si evince dall'allegato n.1 - foto n.66,67,68,69.

Si evidenzia che sul lato ovest del fabbricato al grezzo e lungo il muro di confine è presente una piccola tettoia con una struttura portante in legno e una lamiera grecata entrambi i manufatti privi delle dovute autorizzazioni (allegato n.1 – foto n.70,71).

4.4 - in risposta al 4° quesito

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.

I beni di cui all'atto di pignoramento e del Decreto di nomina risultano conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento e nel Decreto.

4.5 - in risposta al 5° quesito

“proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma) salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità;”

La particella 2482 sub 3 risulta correttamente accatastata nella parte adibita a casa di civile abitazione mentre gli ambienti n. 8,12,14,15,16, della planimetria (allegato n. 31) risultano difformi rispetto alla concessione edilizia n. 33/98 e non risultano accatastati.

In data 11 luglio 2025 il sottoscritto ha provveduto a inviare un'istanza al Signor Giudice dell'Esecuzione al fine di ottenere l'autorizzazione a rilevare i fabbricati con l'ausilio di un collaboratore, e regolarizzare la loro situazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, utilizzando strumentazione topografica Geomax Z35 per posizionare correttamente i beni nella mappa catastale e procedere quindi all'accatastamento (tipo mappale e DOCFA). L'autorizzazione del Sig. Giudice dell'Esecuzione è intervenuta in data 14 luglio 2025 (allegato n.40).

Per quanto attiene il bene ubicato nel Comune censuario di Samassi al foglio n.25

particella n.2482 sub 2 lo stesso ricade nella categoria catastale F/1, che identifica l'area urbana. Attualmente è presente un fabbricato in corso di costruzione e quando verrà ultimato si dovrà procedere al suo accatastamento.

Al fine di non appesantire eccessivamente la presente relazione di rimanda alla lettura della risposta al quesito n. 3 e agli allegati 23, 24, 29, 30, 37 e 38.

4.6 - in risposta al 6° quesito

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica. Ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 del d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali".

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Samassi e dal Certificato di Destinazione Urbanistica per i lotti 2 e 3 (allegato n. 18), è scaturito che i beni oggetto di stima sono identificati:

al foglio 25 Mapp. 2482 (Lotto 1 e Lotto 4), ricade nel Programma di Fabbricazione nella Zona "B2 Completamento semintensivo residenziale" dove vi sono i seguenti indici urbanistici:

- Superficie coperta $\frac{1}{2}$ del lotto;
- Volumetria 3 mc/mq;
- Distanza dai confini mt. 4.00;
- Distanza tra pareti finestrate mt. 8.00;
- Altezza massima edificabile mt. 7,50;

al foglio 26 Mapp. 679, 681, 682, 686, 688 (Lotto 3) e al foglio 38 Mapp. 191, 192 (Lotto 2), ricadono nel Vigente Programma di Fabbricazione in Zona E Agricola ai sensi del Piano di Fabbricazione approvato dalla R.A.S. Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica con Decreto Assessoriale n° 572/U del 24.04.1987 e dal Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del C.C. n° 72 del 27.07.1988, dove vi sono le seguenti norme urbanistiche:

Nella Zona "E agricola" sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del

fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificati come industriali.

b) Fabbricati per agriturismo come normati all'art. 9 del DPGR n° 228 del 03.08.1994;

c) Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

e) Punti di ristoro;

f) Impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili;

La zona "E" ha i seguenti indici massimi di fabbricabilità:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

- 0,03 mc/mq per le residenze connesse alla conduzione dei fondi;

- 0,01 mc/mq per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

- 0,10 mc/mq per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;

ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in

ASTE
GIUDIZIARIE®

pieno campo e impianti vivaistici per i quali è stabilita in ha 0,50;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- distanze dai confini: in aderenza o con distacco minimo di mt. 5.00;

- distanza dalla strada vicinale: mt. 10,00;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- che nella Zona "E agricola" non è previsto l'obbligo di lottizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per una visione più dettagliata si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 18).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Durante i sopralluoghi è emerso che gli appezzamenti di terreno agricolo non sono nella disponibilità e non sono condotti dal sig. XXX XXXX. Come dichiarato dallo stesso XXXXX durante il verbale del 4 luglio 2025, i terreni censiti al NCT foglio 38, particelle 191 e 192 (oltre ad altre particelle non oggetto del presente procedimento) sono stati permutati nel 1987 con altre particelle attraverso delle scritture private.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene le particelle 686 e 688 del foglio 26, le stesse sono state vendute a terze persone nel 1988 circa, sempre con scrittura privata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene le particelle 679, 681, 682 del foglio 26 sono state vendute nel 2004 tramite scrittura privata a terze persone.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di Samassi gli atti amministrativi (pratiche edilizie) dei fabbricati oggetto di perizia. In data 20 dicembre 2024 il Responsabile del Settore Urbanistica, edilizia privata ed espropriazioni del Comune dichiarava che i fabbricati sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie reperite presso il Comune di Samassi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Concessione Edilizia n. 11 del 28/02/1989** a nome del sig. XXX XXXX corredata di tavole progettuali, relazione tecnica, relazione L.13/89 (allegato n.41);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





- **Concessione Edilizia n. 33 del 27/08/1998** a nome del sig. XXX XXXX corredata di tavole progettuali, relazione tecnica, relazione L.13/89 (allegato n.42);
- **Concessione edilizia n. 25 del 19/07/2004** a nome del sig. XXX XXXX corredata di tavole progettuali, relazione tecnica, relazione L.13/89 e dichiarazione Inizio Lavori (allegato n.43);
- **Autorizzazione Opere Edili n. 42 del 09/08/2006** a nome del sig. XXX XXXX corredata di relative tavole progettuali e relazione tecnica (allegato n. 44);
- **Pratica SUAPE nr. XXXXXXXXX-27082024-0901.789130 del 27/08/2024** variante in corso d'opera al PU 42/2019 per realizzazione copertura a falde a nome del sig. XXX XXXX (allegato n.45);
- **Pratica SUAPE nr. XXXXXXXXX-19122024-1628.833738 del 27/08/2024** proroga provvedimento unico n. 42 del 09/12/2019 a nome del sig. XXX XXXX (allegato n.46).



Lotto 1 - immobile del sig. XXX XXXX presenta alcune difformità rispetto alle concessioni edilizie depositate, in particolare, risulta demolita la scala interna e si è ricavato un ripostiglio; la veranda è stata chiusa con delle vetrate; sotto la copertura del locale adibito a sgombero inoltre è presente una camera, utilizzata come cucina, e un forno a legna, inoltre dove era presente il ripostiglio è stato realizzato un bagno con delle aperture difformi rispetto al progetto oltre alla realizzazione di nuove aperture, detti locali sono stati evidenziati graficamente in rosso sulla planimetria (allegato n. 47).

Si segnala che sulla copertura dell'unità immobiliare di proprietà del sig. XXXXX risultano presenti delle strutture realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo, in



difformità rispetto alla destinazione originaria, in parte a lastrico solare libero e in parte con copertura. Su tali strutture, inoltre, sono stati installati pannelli fotovoltaici che ricadono in parte nella proprietà del signor XXX XXXX e in parte nella subunità 4, tale impianto è a servizio dell'unità immobiliare della figlia del sig. XXXXX. (allegato n.1 – da foto n.33 a n.36). Si ribadisce che attualmente l'accesso al piano primo (Terrazza e sgombero) può avvenire esclusivamente dalla subunità n. 4 di proprietà della figlia e non oggetto del presente procedimento.

Per le difformità edilizie evidenziate in rosso rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, sarà necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Samassi un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, con corresponsione dei relativi oneri di sanatoria per le parti eventualmente sanabili, con maggiorazione di spese per la parcella del tecnico abilitato incaricato della predisposizione della pratica.

Con riferimento, invece, ai volumi realizzati sul tetto dell'unità immobiliare del sig. XXXXX, su cui risultano installati pannelli fotovoltaici, si rappresenta che tali manufatti, in assenza di titolo edilizio, dovranno essere oggetto di specifica valutazione tecnica e giuridica per una loro eventuale sanatoria; in alternativa, si renderà necessaria, con tutta probabilità, la loro demolizione.

Sono stati pertanto stimati i costi complessivi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché quelli relativi alla demolizione delle opere abusive non sanabili.

La stima comprende, oltre agli oneri di sanatoria, anche i costi per la movimentazione e lo smaltimento dei materiali (comprensivi di carico, trasporto e conferimento in discarica autorizzata), nonché le spese tecniche e progettuali connesse alle attività di regolarizzazione.

L'importo complessivo delle suddette voci è stato prudenzialmente quantificato in

€20.000,00 a corpo.

Per poter regolarizzare le difformità sopraindicate si dovrà rispettare la doppia conformità urbanistica delle opere valutando le norme edilizie vigenti al momento dell'abuso e le norme urbanistiche vigenti all'epoca dell'aggiudicazione del bene.

Lotto 4 - fabbricato al grezzo del sig. XXX XXXX presenta alcune difformità rispetto alle concessioni edilizie depositate; in particolare, in luogo del ripostiglio è stata realizzata una scala che dà accesso ad una cantina di circa 21,63 mq, così come meglio evidenziate graficamente in rosso sulla planimetria (allegato n. 48). Il piano sottotetto non è stato realizzato e attualmente è presente un solaio piano. Si evidenzia che il bene il fabbricato è ancora in corso di costruzione.

Per le difformità rispetto alle concessioni edilizie, segnalate in rosso, sarà necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Samassi una pratica di accertamento di conformità e si dovranno corrispondere i relativi oneri per la richiesta di sanatoria delle parti sanabili, oltre alla parcella del professionista incaricato della redazione della pratica.

Sono stati pertanto stimati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre ai costi per la demolizione degli abusi non sanabili, il costo dello smaltimento e movimentazione dei materiali che comprende il carico, trasposto e scarico delle macerie in discarica autorizzata e lo smaltimento degli inerti, sono state altresì stimate tutte le spese tecnico progettuali; tutte le spese ammontano, attualmente e prudenzialmente, a corpo, a € 10.000,00.

Si precisa che il sottoscritto ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili basandosi sulla normativa vigente e sulle interpretazioni comunemente adottate dall'ufficio tecnico consultato. E' tuttavia, importante sottolineare che non è stata presentata alcuna pratica di questo tipo presso il Comune di Samassi, pertanto, le

considerazioni esposte riguardo la possibilità e le relative modalità di sanare le difformità riscontrate potranno essere confermate e verificate soltanto allorché l'ufficio tecnico di Samassi esaminerà la pratica di accertamento di conformità che verrà presentata dall'aggiudicatario, anche in considerazione della continua evoluzione delle normative urbanistiche.

4.7 - in risposta al 7° quesito

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”.

I beni pignorati si possono vendere in 4 lotti funzionalmente autonomi, così come segue:

Lotto 1: abitazione di civile abitazione del sig. XXX XXXX.

Lotti 2 e 3: appezzamenti di terreno agricolo formalmente intestati al sig. XXX XXXX che tuttavia, come dichiarato dal medesimo nel verbale di sopralluogo del 4 luglio 2025, non sarebbero più nella sua disponibilità in quanto ceduti a terzi mediante scritture private (vendita o permuta).

Lotto 4: fabbricato in corso di costruzione, intestato al sig. XXX XXXX, ubicato in adiacenza all'abitazione del padre.

Si specifica che l'accesso è in comune tra il sig. XXX XXXX, il sig. XXX XXXX e la figlia del sig. XXXXX (sub 4), in quanto viene condiviso un ingresso pedonale e/o carrabile posto lungo la via Luxemburg 20 (Subalterno 5); il lotto 1 ha anche un accesso pedonale indipendente al civico 18.

All'interno del subalterno condiviso non risultano presenti confini fisici chiaramente definiti tra le rispettive porzioni di utilizzo. Pertanto, al fine di procedere a un'eventuale suddivisione materiale e alla formazione di nuovi lotti catastali, sarà necessario effettuare un rilievo tecnico puntuale per determinare i confini esatti tra le proprietà e le porzioni effettivamente occupate da ciascun soggetto.

4.8 - in risposta al 8° quesito

“se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi di frazionamento debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”.

Il lotto 1, composto da un immobile di civile abitazione risulta pignorato per l'intero in danno del sig. XXX XXXX, così come i lotti 2 e 3. Per quanto attiene il lotto 4 composto da immobile in corso di costruzione risulta pignorato per l'intero nella quota di 1/1 in danno del sig. XXX XXXX.

4.9 - in risposta al 9° quesito

“accerti se l'immobile è libero o “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il

*pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)''*

In data 20/01/2025 il sottoscritto ha provveduto ad inviare una richiesta di verifica della presenza di registrazioni di titoli dei terzi occupanti all'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia ha provveduto ad effettuare una ricerca dalla quale non sono risultati registrati contratti di locazione in essere (allegato n.49).

La casa di civile abitazione (Lotto 1) con accesso dalla via Rosa Luxemburg n.18/20 risulta attualmente occupata dal sig. XXX XXXX, soggetto identificabile come debitore esecutato, e dalla moglie. L'occupazione da parte del sig. XXX XXXX avviene in qualità di proprietario del bene. Non risultano procedure di rilascio in corso, né cause pendenti né date fissate per la liberazione o restituzione degli immobili, né risultano rinvenuti documenti attestanti diverse condizioni giuridiche o materiali.

A seguito degli accessi effettuati e delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, nonché sulla base delle dichiarazioni del verbale del 4 luglio 2025 (allegato n.5), si fa presente che gli appezzamenti di terreno agricolo (Lotti 2 e 3) risultano essere condotti da terze persone e sono stati permutati o ceduti con scritture private, come meglio sopra specificato.

Il lotto 4, fabbricato al grezzo, sempre con accesso dalla via Rosa Luxemburg n.20 risulta in corso di costruzione e in possesso del sig. XXX XXXX.

4.10 - in risposta al 10° quesito

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

Gli immobili non sono occupati da un coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.

4.11 - in risposta al 11° quesito

“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità”

Dall’analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 130/2024 (allegato n.18), rilasciato dal Settore Urbanistica e Patrimonio – Servizio Urbanistica Edilizia Privata ed Espropriazioni del Comune competente, risulta che i beni in oggetto sono interessati da vincoli paesaggistici e ambientali che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione urbanistica degli stessi. In particolare, il **Mapp. 2482 del foglio 25** ricade nei seguenti piani:

- Aree tutelate della 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;
- Fasce art.30 ter delle NA del PAI, HS7 / Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler)
- 7 - Profondità L = 250 metri;
- PAI Adottato Frana – Samassi, Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0);
- Carta del Pericolo Idraulico – Urbano – Samassi Delibera C.C. n. 46 del 23/12/2024, Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1);
- Carta del Danno Potenziale – Urbano – Samassi Delibera C.C. n. 46 del 23/12/2024, D4 / Danno potenziale molto elevato;

- Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGRA e studi comunali
Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2);

- PAI Sardegna - Mappa del rischio idraulico (PAI_PGRA) - Rev. 2023, Ri3 / Rischio idraulico elevato;

- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree antropizzate / Aree antropizzate espansioni fino anni 50;

- 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;

- 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;

- Carta della Natura 86.1 / Centri abitati, Pam / Pianura aperta;

- Carta Geologica D'Italia R1 / Detriti, depositi alluvionali e fluviolacustri, spiagge attuali (Olocene);

- Classificazione sismica 4 / Livello di pericolosità 4;

- Mappa delle cabine primarie DE_13 / Distributore energetico - e-distribuzione S.p.A.; area convenzionale - AC001E01633;

- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico – ISPRA, P2 / Pericolosità idraulica media

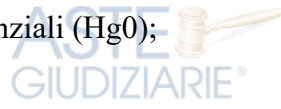
- D. Lgs 49/2010;

I Mapp.li 679, 681, 682, 686, 688 del foglio 26 e i Mapp.li 191, 192 del foglio 38
ricadono nei seguenti piani:

- PAI Adottato Frana – Samassi, Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state



individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0);



- Carta del Pericolo Idraulico – Territorio – Samassi Delibera C.C. n. 46 del 23/12/2024 Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) per il Fg. 26 Mappali: 686 – 688; Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2) per il Fg. 26 Mappali: 682 – 688;
- Carta del Pericolo Idraulico – Territorio – Samassi Delibera C.C. n. 46 del 23/12/2024, Hi3 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) per il Fg. 26 Mappali: 679 – 682; Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) per il Fg. 26 Mappali: 679 – 688;
- Fasce art.30 ter delle NA del PAI HS1 / Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 1 - Profondità L = 10 metri per il Fg. 26 Mappali: 679 – 682 – 688;
- Carta del Danno potenziale – Territorio – Samassi Delibera C.C. n. 46 del 23/12/2024 D2 / Danno potenziale medio;
- Carta del Rischio Idraulico – Territorio – Samassi Delibera C.C. n. 46 del 23/12/2024 Ri1 - (Aree a rischio Moderato) per il Fg. 26 Mappali: 686 – 688; Ri2 - (Aree a rischio Medio) per il Fg. 26 Mappali: 688; Ri3 - (Aree a rischio Elevato) per il Fg. 26 Mappali: 679 – 682 – 688;
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Colture erbacee specializzate;
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili AAPQ / Aree agricole interessate da produzioni di qualità;
- Carta della Natura 82.3 / Colture di tipo estensivo e sistemi agricoli complessi PAm / Pianura aperta;



- Carta Geologica D'Italia R4 / Detriti, alluvioni terrazzate, fluviolacustri e fluvioglaciali (Pleistocene);
- Classificazione sismica 4 / Livello di pericolosità 4;
- Mappa delle cabine primarie DE_13 / Distributore energetico – e-distribuzione S.p.A.; AREA CONVENZIONALE - AC001E01633;
- Aree Percorse da Incendi – Tavola 2005, ALTRO 2015 / ALTRO ID incendio - 2015_CA_1652, Data – 20150902 per il Fg. 26 Mappali: 679 – 682; ALTRO 2015 / ALTRO, ID incendio - 2015_CA_1659, Data – 20150902 per il Fg. 26 Mappali: 679 – 681 – 682 – 686 – 688;
- Aree Percorse da incendi (2005-2023) – Sardegna, ALTRO 2015 / ALTRO ID incendio - 2015_CA_1652 Data – 20150902 per il Fg. 26 Mappali: 679 – 682; ALTRO 2015 / ALTRO ID incendio - 2015_CA_1659 Data – 20150902 per il Fg. 26 Mappali: 679 – 681 – 682 – 686 – 688.
- Si segnala la presenza, all'interno del mappale 192 del foglio 38, la presenza di una servitù di acquedotto che si estende per circa 450 metri lineari così come emerso dalla lettura dell'allegato n.15.

Non emergono dal documento vincoli di tipo alberghiero né risultano espressamente indicati vincoli giuridici di inalienabilità o di indivisibilità dei beni. Tuttavia, in considerazione della stratificazione dei vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici che insistono sui beni, si può affermare che gli stessi sono soggetti a una condizione di sostanziale limitazione della libera disponibilità, tale da condizionare qualsiasi eventuale alienazione o trasformazione. Ogni intervento, infatti, risulta subordinato al rilascio di specifiche autorizzazioni da parte delle competenti autorità,

regionali e statali, con particolare riferimento al rispetto delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, del Piano di Assetto Idrogeologico e delle leggi di tutela ambientale e dei beni culturali.

Per una visione più dettagliata del CDU si rimanda all'allegato n.18.

4.12 - in risposta al 12° quesito

“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancata da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

I beni pignorati, così come risulta dal C.D.U., oltre che dalla visione dell'inventario generale delle terre civiche della Regione Sardegna, non risulterebbero gravati da censo, livello o uso civico.

4.13 - in risposta al 13° quesito

“determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”

Ai fini della presente procedura esecutiva, si è proceduto alla determinazione del valore dell'immobile costituito da una casa di civile abitazione e un fabbricato al grezzo e in corso di costruzione. Non sono stati stimati gli appezzamenti di terreno in quanto non risultano né condotti né in possesso del sig. XXX XXXX.

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è

stata condotta mediante procedimento sintetico-comparativo, con riferimento ai valori di mercato correnti di fabbricati simili nel territorio e indagini di mercato presso tecnici, professionisti e operatori del settore urbano delle zone esaminate; si è altresì tenuto conto dell'ubicazione dei beni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona e di quelle costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del loro grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, il tutto analizzato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto acquisita a seguito di numerosi incarichi simili.

Lotto 1 -Casa di civile abitazione – N.C.E.U. Fg 25 part. 2482 sub 8 (ex sub 3)

Dopo aver svolto le indagini suddette il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima del bene in esame in considerazione delle piccole modifiche interne di carattere non sostanziale e delle difformità rispetto alla concessione edilizia rilasciata, nonché dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare. Dalle indagini svolte è scaturito che il valore di mercato a metro quadro del fabbricato in esame varia in funzione delle rifiniture e della tipologia edificatoria presente.

La stima del più probabile valore di mercato è stata fatta valutando lo stato attuale dei beni; al valore stimato sono state applicate le opportune detrazioni dovute allo stato d'uso del fabbricato (vetustà).

Per la stima del più probabile valore di mercato della casa di civile abitazione ubicata nel Comune di Samassi, sulla base di quanto rilevato e riportato nella cartografia e su quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è potuto appurare lo stato d'uso del fabbricato, che risulta edificato in forza a regolare Concessione Edilizia; considerata la quotazione del mercato immobiliare locale, le quotazioni OMI (allegato n. 50) e considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene congruo applicare alla casa di civile abitazione il più probabile valore di mercato di 700 €/mq, da cui è stata detratta una percentuale di vetustà media del 25 %, oltre alle spese per la regolarizzazione

urbanistica e catastale ed oltre le spese tecniche per il professionista che vengono stimate a corpo in € 20.000,00; complessivamente, il più probabile valore di mercato è stimato in € 104.488,79 in cifra tonda € 104.000,00.

Per una visione più dettagliata della stima degli edifici si rimanda all'allegato n.51.

Lotto 2 – Terreno agricolo – N.C.T. Fg.26 part. 679, 681, 682, 686, 688

Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, il lotto n.2 si estende per una superficie di circa 10.219 mq. Considerate la quotazione del mercato locale e le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli, verificato quanto riportato nella pubblicazione EXEO (allegato n.52), si ritiene congruo applicare un prezzo a ettaro di € 15.000,00 ossia 1,5 € a metro quadro. Pertanto, il più probabile valore di mercato dei terreni viene stimato in complessivi € 15.328,50 in cifra tonda € 15.300,00. Per una visione più dettagliata della stima si rimanda all'allegato n.53.

Lotto 3 – Terreno agricolo – Fg.38 part. 191, 192

Sulla base di quanto rilevato dalla cartografia e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, il lotto n.3 si estende per una superficie di circa 10.219 mq. Considerate la quotazione del mercato locale e le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli, verificato quanto riportato nella pubblicazione EXEO (allegato n.52), si ritiene congruo applicare un prezzo a ettaro di € 15.000,00 ossia 1,5 € a metro quadro. Pertanto, il più probabile valore di mercato dei terreni viene stimato in complessivi € 11.955,00 in cifra tonda € 12.000,00. Per una visione più dettagliata della stima si rimanda all'allegato n.54.

Lotto 4 - Magazzino e Fabbricato al grezzo - N.C.E.U. Fg 25 part. 2482 sub 6 e 7 (ex sub 2)

Dopo aver svolto le indagini suddette il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima del fabbricato al grezzo in esame, in considerazione delle difformità presenti nonché dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

La stima del più probabile valore di mercato è stata fatta valutando lo stato attuale del fabbricato; al valore stimato sono state applicate le opportune detrazioni dovute allo stato d'uso del fabbricato (vetustà).

Per la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato al grezzo ubicato nel Comune di Samassi, sulla base di quanto rilevato e riportato nella cartografia e su quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è potuto appurare lo stato d'uso del fabbricato, che risulta edificato in forza a regolare Concessione Edilizia; considerata la quotazione del mercato immobiliare locale, le quotazioni OMI (allegato n. 50) e considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene congruo applicare un valore di € 320,00 a metro quadrato. Le spese tecniche per il professionista per la pratica di accertamento di conformità vengono stimate a corpo in € 10.000,00; complessivamente il più probabile valore di mercato è stimato in € 55.071,52 in cifra tonda € 55.000,00.

Per una visione più dettagliata della stima degli edifici si rimanda all'allegato n.55.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è il seguente:

Lotto 1: euro 104.000,00

Lotto 2: euro 15.300,00

Lotto 3: euro 12.000,00

Lotto 4: euro 55.000,00

Per una visione riassuntiva della stima dei beni oggetto di perizia si rimanda all'allegato n. 56.

4.14 - in risposta al 14° quesito

“acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

In data 31 gennaio 2025 il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale eventuali spese di esercizio e manutenzione non pagate negli ultimi due anni. Il Consorzio ha risposto con la nota protocollo n. 899/2025 (allegato n.57) comunicando che lo stato dei pagamenti risulta come segue:

Codice Tributo	Comune	Foglio	Mappale	Stato dei pagamenti
642	Samassi	26	679, 681, 682, 686 e 688	Regolare
642	Samassi	38	191 e 192	Non regolare

Per i mappali 191 e 192 risulta un totale residuo al netto dell'importo in sospeso di € 256,66.

Si ricorda che dalle informazioni raccolte durante i sopralluoghi effettuati è emerso che le particelle sopra indicate non sono in possesso del sig. XXX XXXX.

4.15 - in risposta al 15° quesito

“predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;”

Si allega Check List (allegato n. 58) che è stata depositata nel fascicolo telematico in formato .rtf.

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base dell'attento esame della documentazione agli atti, all'esito dei vari sopralluoghi, delle indagini ed accertamenti svolti, si può sintetizzare quanto segue:

1. I beni sono ubicati nel Comune censuario di Samassi e più precisamente:

- Lotto 1 - Casa di civile abitazione - via Rosa Luxemburg ai civici n.18/20, N.C.E.U. fg 25 particella 2482 sub 8;
- Lotto 2 - Terreno agricolo distinto al foglio n.26, particelle 679, 681, 682, 686, 688;
- Lotto 3 - Terreno agricolo distinto al foglio n.38, particelle 191, 192;
- Lotto 4 - Magazzino e fabbricato al grezzo - via Rosa Luxemburg al civico n.20 N.C.E.U. fg 25 particella 2482 sub 6 e 7.

2. La casa di civile abitazione (Lotto 1), censita al foglio 25 particella 2482 sub 8, è abitata dal signor XXX XXXX e da sua moglie.

3. Il terreno censito al foglio n.26 part. 679, 681, 682, 686, 688 (Lotto 2) risulta inglobato in un appezzamento più grande e non è in possesso né condotto dal sig. XXX XXXX, così come dichiarato nel verbale del 4 luglio 2025 (allegato n.5).

4. Il terreno censito al foglio n.38 part. 191 e 192 (Lotto 3) risulta inglobato in un appezzamento più grande e non è in possesso né condotto dal sig. XXX XXXX, così come dichiarato nel verbale del 4 luglio 2025 (allegato n.5).

5. Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è il seguente:

Lotto 1: euro 104.000,00



Lotto 2: euro 15.300,00



Lotto 3: euro 12.000,00

Lotto 4: euro 55.000,00

6. Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassego la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n. 61 pagine e di n. 59 allegati.

Cagliari, 4 settembre 2025



IL C.T.U.
Ettore Crobu Dott. Agronomo

