



ETTORE CROBU

DOTTORE AGRONOMO

STIME IN AMBITO CIVILE
ED AGRARIO

Via G. Rossini n° 44 Cagliari 09128

cell. 347/4996334

e-mail: etcrobu@tiscali.it

ettorecrobuagronomo@gmail.com

PEC: ettore.crobu@pec.epap.it

Tribunale Ordinario di Cagliari

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco

Relazione

Consulenza Tecnica d'Ufficio

R.g.es n° 170/1998 ruolo esecuzioni immobiliari

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



STUDIO TECNICO
Ettore Crobu Dottore Agronomo
Via Rossini n° 44
09128 CAGLIARI
TEL./FAX 070 4560965

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO R.g.es. N°170/1998

XXX XXXX
XXXX

CREDITORE

CONTRO

XXXX XXXX

DEBITORE

IL C.T.U.
Ettore Crobu - Dottore Agronomo



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

1. Premessa	pag. 3
2. Descrizione delle operazioni	pag. 9
3. Check list	pag. 10
4. Risposta ai quesiti	
4.1 in risposta al 1° quesito	pag. 10
4.2 in risposta al 2° quesito	pag. 11
4.3 in risposta al 3° quesito	pag. 12
4.4 in risposta al 4° quesito	pag. 16
4.5 in risposta al 5° quesito	pag. 17
4.6 in risposta al 6° quesito	pag. 17
4.7 in risposta al 7° quesito	pag. 20
4.8 in risposta all'8° quesito	pag. 20
4.9 in risposta al 9° quesito	pag. 22
4.10 in risposta al 10° quesito	pag. 23
4.11 in risposta all'11° quesito	pag. 23
4.12 in risposta al 12° quesito	pag. 27
4.13 in risposta al 13° quesito	pag. 27
4.14 in risposta al 14° quesito	pag. 29
4.15 in risposta al 15° quesito	pag. 29
5. Conclusioni	pag. 30

Allegati

1. Allegato n.30 del 22.01.2025
2. Allegato fotografico
3. Verbale del 06.08.2025
4. Mappa e visure Catasto Terreni
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Ortofoto
7. Convenzione e Piano di lottizzazione
8. Norme Tecniche di Attuazione
9. Terreni Uso Civico Iglesias
10. Stima beni



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, email etcrobu@tiscali.it, PEC ettore.crobu@pec.epap.it Tel. 070 45 60 965, Fax 070 45 60 965, in data 21.05.2024 veniva incaricato dal signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco, quale C.T.U. nel procedimento R.g.es. n. 170/1998, pendente tra XXX XXXX XXXX e XXXX XXXX + 1.

In data 9 gennaio 2025 il sottoscritto segnalava alcune criticità in merito alla corretta identificazione delle particelle oggetto di pignoramento.

Nel corso dell'udienza del 14 gennaio 2025 il signor Giudice Istruttore disponeva il proseguo delle attività peritali limitatamente ai terreni ricompresi nell'allegato 30 di cui al deposito del 9.1.2025, e assegnava *“ai creditori un termine di 30 giorni per comunicare, previa valutazione della convenienza, se sono interessati alla prosecuzione dell'esecuzione limitatamente ai fabbricati, pena l'improcedibilità”*.

In data 22 gennaio il sottoscritto presentava un'integrazione delle particelle presenti nell'allegato n. 30 (Allegato n. 1 Istanza del 22 gennaio 2025), visionato nel corso dell'udienza del 14 gennaio 2025 (Allegato n.1), e in pari data il signor Giudice delle esecuzioni autorizzava il sottoscritto a procedere alla stima dei beni indicati nell'istanza e rappresentati graficamente nell'allegato n. 2 della istanza stessa.

In data 13 febbraio 2025 la società XXXX XXXX S.P.A., dichiarava di avere interesse alla prosecuzione dell'esecuzione anche con riguardo ai fabbricati.

Il signor G.I. in data 14 febbraio 2025 disponeva che il CTU proseguisse le operazioni anche riguardo i fabbricati.

In data 21 febbraio 2025 il sottoscritto depositava un'istanza con la quale segnalava quanto segue: *“... omissis...Che per poter periziare i fabbricati la parte creditrice dovrebbe*

individuare correttamente i fabbricati con un rilievo topografico eseguito da un tecnico di Sua fiducia sulla base del tipo mappale che ha generato le particelle attuali, al fine di permettere al sottoscritto di comprendere quali siano fabbricati oggetto di stima...omissis..”.

Con decreto del 27.03.2025 il signor G.E. ordinava di proseguire le operazioni peritali limitatamente ai terreni compresi nell'allegato 30 del 9.1.2025, mentre incaricava al CTU di rispondere ai seguenti quesiti in riferimento ai restanti beni pignorati.

I quesiti posti dal Sig. Giudice nel corso della suddetta udienza erano i seguenti:

- 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



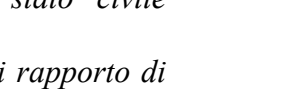
documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



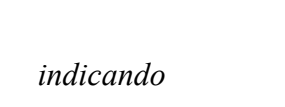
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



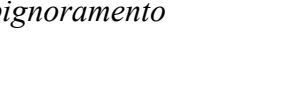
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza 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 eseguito 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 innanzitutto presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso gli uffici tecnici del comune di Iglesias e presso il sito dell'Agenzia delle Entrate; sono stati, inoltre, esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; infine, 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.

In data 6 agosto 2025 è stato effettuato un sopralluogo durante il quale è stato redatto il relativo verbale (allegato n.3).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 8.00 presso i luoghi oggetto di perizia nel Comune di Iglesias, nella località Saramau – Sa perdera, presso la via Marghine.

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

per la parte creditrice: nessuno

per la parte debitrice: nessuno

Durante il sopralluogo si è provveduto a documentare i beni oggetto di stima indicati nell'istanza del 22 gennaio 2025.

Durante i sopralluoghi presso i luoghi oggetto di causa sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali si allegano alla presente consulenza (allegato n. 2), al fine di rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi.

Successivamente, in studio, si è proceduto ad una attenta analisi della documentazione agli atti e alla elaborazione di quanto riscontrato durante il sopralluogo e di quanto reperito presso il comune di Iglesias nonché da quanto emerso dalle indagini svolte. Si è proceduto, infine, alla stesura della presente relazione.

3) CHECK LIST

Non si è proceduto alla compilazione della Check List in quanto trattasi di una procedura esecutiva risalente all'anno 1998, per la quale risulta già depositata una precedente relazione di stima a firma dell'Ing. XXXX XXXX.

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".

Nel presente procedimento la gestione della custodia del bene è stata affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), soggetto incaricato ex art. 532 c.p.c.. Pertanto, non si è provveduto all'invio dell'informativa agli esecutati.

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”

A seguito della verifica della documentazione già presente agli atti, nonché della documentazione precedentemente acquisita e valutata nell'ambito della relazione redatta dall'Ing. XXXX, si ritiene che le informazioni richieste risultino già sufficientemente documentate e rispondenti ai requisiti dell'art. 567, comma 2, c.p.c.. Pertanto, non si è ritenuto necessario procedere a ulteriori richieste documentali, al fine di evitare un aggravio di costi per la procedura.

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 e le visure catastali (allegato n. 4) oltre il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio urbanistica del Comune di Iglesias (allegato n. 5).

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

A seguito della verifica della documentazione presente agli atti e considerato che la presente perizia ha carattere integrativo rispetto alla relazione tecnica già redatta dall'Ing. XXXX XXXX, si fa rinvio alla predetta relazione per la ricostruzione della provenienza ultraventennale dell'immobile. Pertanto, non si è ritenuto necessario procedere a nuova acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale, in quanto le informazioni risultano già documentate e depositate in fascicolo.

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.;

Nel caso di specie, non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, né si è proceduto alla sua acquisizione, in quanto l'immobile risulta pervenuto a una pluralità di eredi.

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

ASTE GIUDIZIARIE® sgombero, portineria, riscaldamento etc.)”.

Gli immobili sono ubicati a nord-est del comune di Iglesias in località Saramau-Sa Perdera e sono facilmente raggiungibili attraversando la via Marghine.

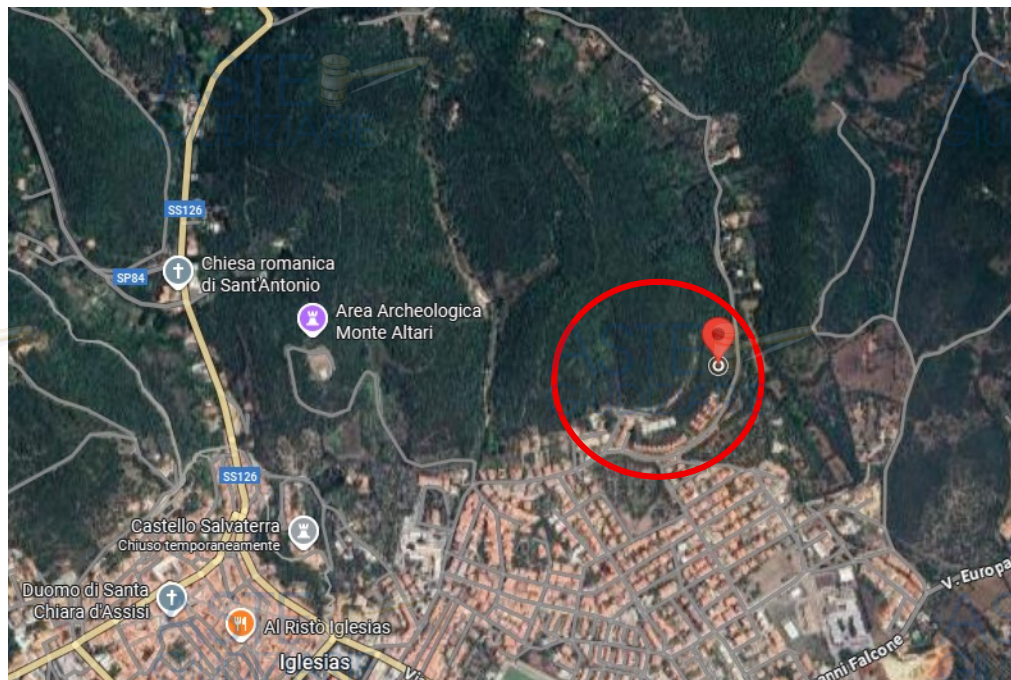


Figura 1. Inquadramento generale - Fonte google maps

Per una visione dettagliata dell'inquadramento su ortofoto si rimanda all'allegato n.6.

Da quanto emerso durante il sopralluogo del 6 agosto 2025 i terreni oggetto di perizia fanno parte della lottizzazione “quiete verde”, mai ultimata; sono presenti numerose piante arbustive e arboree tipiche della macchia mediterranea e alcuni eucalipti; sono presenti delle piccole discariche di rifiuti di vario genere e di lamiere in eternit (allegato n.2).

Il terreno ricade secondo la Carta dei suoli della Sardegna - RAS 1991 - Aru e altri principalmente nell'unità cartografica n. 1 e parzialmente nella n. 4 e n. 35.

Unità cartografica n. 1

Tali aree si presentano con forme da accidentate, da aspre a subpianeggianti al di sotto dei 1127 m s.l.m.. I paesaggi si sviluppano su calcari, doline e calcari dolomitici del

Paleozoico e del Mesozoico. Questa unità caratterizza il paesaggio sulle dolomie, ossia uno fra i più suggestivi dell'Isola. Per questi motivi non hanno più alcun interesse economico, mentre notevole risulta quello percettivo e scientifico. La futura utilizzazione ed interesse è soltanto scientifica e paesaggistica. I suoli manifestano una profondità variabile una tessitura argillosa, una struttura grumosa, poliedrica subangolare e angolare; risultano essere poco permeabili con una aerodibilità elevata e una reazione neutra. La sostanza organica è scarsa con una capacità di scambio cationico da media ed elevata. Le principali limitazioni d'uso sono dovute alla rocciosità e pietrosità a tratti elevate, alla scarsa profondità oltre al forte pericolo di erosione.

Unità cartografica n. 4

Tali aree si presentano con forme da aspre a subpianeggianti al di sotto degli 800-1000 m. I paesaggi si sviluppano su metamorfiti (scisti, scisti arenacei, argilloscisti, ecc.) del Paleozoico e relativi depositi di versante. I suoli manifestano con profilo A-C, A-Bw-C e subordinatamente roccia affiorante, da poco a mediamente profondi, da franco sabbiosi a franco argillosi, da permeabili a mediamente permeabili, subacidi, parzialmente desaturati. Le principali limitazioni d'uso sono dovute alla rocciosità e pietrosità a tratti elevate alla scarsa profondità e all'eccesso di scheletro; inoltre il pericolo di erosione è elevato.

Unità Cartografica n.35

Aree urbanizzate e principali infrastrutture.

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti e sulla base delle ricerche effettuate dal sottoscritto si può affermare che i beni oggetto della presente relazione risultano censiti nel Comune censuario di Iglesias al Nuovo Catasto Terreni come di seguito riportato:

NUMERO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ
1	404	82	295
2	404	954	255
3	404	1521	38
4	404	1523	58
5	404	1524	2
6	404	1525	9
7	404	1444	638
8	404	1445	3496
9	404	1446	36
10	404	1481	3030
11	404	1482	2112
12	404	1483	3030
13	404	1487	95
14	404	1488	8389
15	404	1489	1525
16	404	1490	1509
17	404	1491	292
18	404	1492	6
19	404	1493	1384
20	404	1494	3503
21	404	1495	660
22	404	1496	1958
23	404	1497	970
24	404	1498	433
25	404	1499	86
26	404	1500	40
27	404	1501	534
28	404	1502	540
29	404	1503	540
30	404	1504	972
31	404	1506	130
32	404	1507	500
33	404	1508	454
34	404	1509	107
35	404	1510	683
36	404	1511	6
37	404	1529	183
38	404	1530	554
39	404	1531	193
40	404	1533	60
41	404	1535	32
42	404	1536	11

Si precisa che alcune particelle ricadono in strade, parcheggi, piazzuole, aree verdi facenti parte delle cessioni della lottizzazione “Quiete verde” così come meglio specificato nella Convenzione tra il Comune di Iglesias e la società Lottizzazione “Quiete Verde” di XXXX XXXX per la realizzazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione (allegato n. 7).

Si precisa che chi acquisterà uno o più lotti dovrà provvedere, con strumentazione topografica e incaricando un tecnico abilitato, alla delimitazione catastale dei confini in quanto attualmente sono indefiniti. Le aree ove presenti le discariche abusive di rifiuti vari andranno bonificate; tali aspetti sono stati considerati nella successiva valutazione dei lotti.

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”.

A seguito delle verifiche effettuate, si rileva che i dati catastali riportati al Nuovo Catasto Terreni coincidono con quelli attualmente in vigore, a seguito di aggiornamenti intervenuti successivamente alla trascrizione del pignoramento stesso relativamente alle particelle presenti nell'istanza del 22 gennaio 2025.

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;”

Nel caso in esame non si è reso necessario procedere ad alcun accatastamento di fabbricati in quanto le particelle oggetto del quesito sono costituite da terreni senza fabbricati edificati insistenti negli stessi. Pertanto, non si è ravvisata la necessità di alcuna variazione catastale o aggiornamento planimetrico.

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 Iglesias, in particolare dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (allegato n. 5), è scaturito quanto segue:

- gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappali 82, 1444, 1445, 1446, 1481, 1482, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1506, 1507, 1508, 1509, 1511, 1521, 1524, 1525, ricadono in zona urbanistica omogenea "C" (di espansione residenziale) con riferimento alle previsioni di cui agli artt. 17 e 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente;
- gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappali 1483, 1497, 1504, 1510, 1523, 1531, 1536, ricadono parte in zona urbanistica omogenea "C" (di espansione residenziale) con riferimento alle previsioni di cui agli artt. 17 e 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, parte in "STRADA DI PIANO" del P.R.G. vigente;
- gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappali 1529, 1533, ricadono parte in zona urbanistica omogenea "B4" (di completamento residenziale) con riferimento alle previsioni di cui all'art. 16 delle Norme



di Attuazione del P.R.G. vigente, parte in "STRADA DI PIANO" del P.R.G. vigente;

- gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappali 1530, 1535, ricadono parte in "STRADA DI PIANO" delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, parte in "STRADA DI PIANO" del P.R.G. vigente;
- gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappale 954, ricadono parte in zona urbanistica omogenea "C" (di espansione residenziale) con riferimento alle previsioni di cui agli artt. 17 e 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, parte in zona urbanistica omogenea "B4" (di completamento residenziale) con riferimento alle previsioni di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, parte in zona urbanistica omogenea "I3 H2" (verde privato) con riferimento alle previsioni di cui all'art. 32 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, parte in "STRADA DI PIANO" del P.R.G. vigente;



Per una lettura più dettagliata del CDU si rimanda allegato n. 5.

Si precisa che per la realizzazione delle lottizzazioni è necessario fare riferimento alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Iglesias, le quali definiscono nel dettaglio la struttura territoriale e urbanistica comunale, e stabiliscono le regole per l'attuazione degli interventi e articolano le fasi operative necessarie. In particolare, si rimanda all'articolo 6 del P.R.G., "Norme per le lottizzazioni" (allegato n. 8). In assenza di tali adempimenti non si potrà edificare nei terreni oggetto di perizia.



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”.

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia non è frazionabile in più lotti. Si segnala che non sono presenti confini identificabili tra le particelle oggetto di perizia e quelle limitrofe.

Si evidenzia, inoltre, che le aree risultano in parte ricoperte da vegetazione spontanea e che sussiste la necessità di bonifica di alcune piccole discariche rinvenute il girono del sopralluogo, è stato debitamente considerato nella valutazione estimativa il costo per il ripristino delle aree conseguentemente abbassando il prezzo a metro quadro.

Si precisa, come già sopra detto, che chi acquisterà dovrà provvedere alla delimitazione catastale dei confini, incaricando all'uopo un tecnico dotato di strumentazione topografica. Sarà inoltre necessario procedere dello smaltimento dei rifiuti rinvenuti sul sito. Tutti questi interventi sono stati tenuti in debita considerazione nella successiva valutazione.

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”.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta pignorato per l'intero e non vi sono altri comproprietari. Il compendio immobiliare per le caratteristiche sue proprie non risulta vendibile in più lotti.

Si precisa che l'assenza di delimitazioni fisiche dei confini tra i lotti, che rende necessaria l'esecuzione di rilievi topografici con strumentazione idonea, e la presenza di strade destinate alla viabilità nelle particelle catastali nn. 954 (ex 720), 1483, 1497, 1504, 1510, 1523, 1529, 1530, 1531, 1533, 1535 e 1536, tutte censite al foglio 404, strade che attraversano o comunque interessano dette particelle, costituite sia da tratti asfaltati che da strade sterrate, parcheggi, piazzuole, aree verdi facenti parte delle cessioni della lottizzazione “Quiete verde” così come meglio specificato nel Piano di Lottizzazione, anche se attualmente non sembrerebbero trasferite definitivamente al comune di Iglesias, ed eventualmente saranno cedute con la nuova lottizzazione.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.15 del 10.02.2025 (allegato n.8), alcune particelle ricadono all'interno della zona urbanistica denominata “Strada di Piano”, così come definita e regolamentata dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias.

Per la loro conformazione, destinazione urbanistica e limitata estensione, tali particelle non risultano suscettibili di una valutazione economica autonoma e non presentano caratteristiche che ne consentano una concreta commerciabilità. Inoltre, si presume che dette aree siano riconducibili a porzioni di viabilità previste e/o realizzate nell'ambito della lottizzazione “Quiete Verde” e potenzialmente già oggetto di cessione

al Comune, sebbene non sia stata consegnata al sottoscritto documentazione formale attestante l'avvenuta cessione delle stesse dagli uffici competenti.

Pertanto, in via prudenziale, le particelle sopra elencate sono state escluse dalla stima. Tuttavia, si rimette ogni decisione definitiva in merito all'esclusione di tali particelle alle parti e al Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.

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); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.*

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle informazioni assunte, l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente libero, non essendo occupato né dal debitore né da suoi familiari, né da soggetti terzi. Considerato che il bene è stato affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), non risultano, né sono stati rinvenuti, atti di locazione o contratti d'uso registrati riferibili a persone o soggetti estranei alla procedura esecutiva, pertanto, il bene è da ritenersi libero e disponibile per il decreto di

trasferimento.

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;”

Il presente quesito non risulta applicabile alla situazione oggetto di perizia, in quanto non si tratta di occupazione da parte di coniuge separato né di ex coniuge dell’esecutato, e non vi è alcun provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale riferibile all’immobile pignorato.

4.11 - in risposta al 11° quesito

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

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto e da quanto riportato nel CDU emerge che secondo le previsioni del Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con il Decreto del Presidente della Regione del 10.07.2006 n. 67 e dello Studio Comunale di Assetto Idrogeologico approvato con Determinazione del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino della Sardegna n.237 Prot. n. 11977 del 22/11/2022 gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappale 82, ricadono parte in un’area classificata a pericolosità da frana Hg1 (pericolosità moderata da frane) con riferimento all’art. 34 del P.A.I. vigente, parte in un’area classificata a pericolosità da frana Hg0 (aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi) del P.A.I. vigente, parte in un’area classificata a pericolosità idraulica Hi4 (pericolosità idraulica molto elevata) con riferimento all’art. 27 del P.A.I. vigente; gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappali 1444, 1445, 1497, ricadono parte in un’area classificata a pericolosità da frana Hg1 (pericolosità moderata da frane) con riferimento all’art. 34 del P.A.I. vigente, parte in un’area classificata a pericolosità idraulica Hi4 (pericolosità idraulica molto elevata) con

ASTE GIUDIZIARIE®
riferimento all'art. 27 del P.A.I. vigente; gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappali 1446, 1487, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1529, 1530, 1531, 1533, 1535, 1536, 954, 1521, 1523, 1524, 1525, ricadono parte in un'area classificata a pericolosità da frana Hg1 (pericolosità moderata da frane) con riferimento all'art. 34 del P.A.I. vigente; gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappali 1481, 1483, ricadono parte in un'area classificata a pericolosità da frana Hg1 (pericolosità moderata da frane) con riferimento all'art. 34 del P.A.I. vigente, parte in un'area classificata a pericolosità da frane Hg2 (pericolosità media da frane) con riferimento all'art. 33 del P.A.I. vigente, parte in un'area classificata a pericolosità da frana Hg0 (aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi) del P.A.I. vigente; gli immobili distinti in catasto al Foglio 404, Mappali 1482, 1488, 1489, 1490, ricadono parte in un'area classificata a pericolosità da frana Hg1 (pericolosità moderata da frane) con riferimento all'art. 34 del P.A.I. vigente, parte in un'area classificata a pericolosità da frane Hg2 (pericolosità media da frane) con riferimento all'art. 33 del P.A.I. vigente.

ASTE GIUDIZIARIE®
Detti immobili non risultano interessati dai provvedimenti di cui all'articolo 30, comma 7, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i..

ASTE GIUDIZIARIE®
Si precisa che l'eventuale trasformazione del territorio nelle citate zone urbanistiche omogenee è regolata dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale e può essere soggetta alle ulteriori limitazioni di cui alle vigenti disposizioni, nazionali e regionali, in materia edilizia, urbanistica, archeologica, paesaggistica e ambientale, tra cui in particolare dalle seguenti disposizioni:

- ASTE GIUDIZIARIE®
a) Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n°2266/U, recante la "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti



nei Comuni della Sardegna";



- b)** Legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 - Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale e s.m.i., pubblicata sul BURAS n. 48 del 22 dicembre 1989;
- c)** Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23 - Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia e s.m.i., pubblicata sul BURAS n. 42 del 15 ottobre 1985;
- d)** Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 16 ottobre 2001 recante la "Istituzione del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna";
- e)** Decreto del Ministero dell'Ambiente Tutela del Territorio 12 marzo 2003, recante la "Perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale del Sulcis-Iglesiente-Guspinese";
- f)** Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- g)** Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Autonoma della Sardegna, approvato con il Decreto del Presidente della Regione del 10.07.2006 n. 67;
- h)** Studio Comunale di Assetto Idrogeologico approvato con Determinazione del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n.237 Prot. n. 11977 del 22/11/2022;
- i)** Variante puntuale al Piano di Assetto Idrogeologico del Comune di Iglesias, ai sensi degli artt. 8 e 37 delle Norme di Attuazione, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 15.07.2021 e approvato dalla Direzione Generale dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna con Determinazione n. 237 prot. 11977 del 22/11/2022;



- j) Decreto legislativo 3 aprile 2006, n°152, recante le “Norme in materia ambientale”;
- k) Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna 7 settembre 2006, n°82, recante la “Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale - Primo ambito omogeneo - Deliberazione della Giunta Regionale n°36/7 del 5 settembre 2006”;
- l) Deliberazione della Giunta Regionale n°27/13 del 1° giugno 2011, che, ai sensi dell'articolo 1, comma 2 del D.M. 12 marzo 2003 ha approvato la perimetrazione definitiva di dettaglio del Sito di interesse nazionale del Sulcis-Iglesiente-Guspinese.

Si evidenzia che i beni oggetto di stima ricadevano nel piano di lottizzazione “Quiete verde”; in base alla Convenzione urbanistica stipulata in data 18 luglio 1988 tra il Comune di Iglesias e la società lottizzazione “Quiete Verde” sussistevano vincoli di natura urbanistica relativi all’attuazione del Piano di Lottizzazione. In particolare, l’art. 12 della convenzione stabiliva che i lottizzanti e i loro aventi causa sarebbero stati obbligati, entro dieci anni dalla stipula, all’esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano. Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti doveva essere subordinato all’effettiva realizzazione delle predette opere mentre l’art. 15 disponeva che i certificati di abitabilità degli edifici costruiti nei singoli lotti potevano essere rilasciati solo contestualmente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, come disciplinato dall’art. 6 della medesima convenzione.

Poiché il termine decennale previsto dalla convenzione risulta ormai ampiamente decorso e non risultano comprovate l’esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione previste, si ritiene che sarà necessario avviare ex novo l’intero iter urbanistico. Ciò comporterà la necessità di una nuova convenzione, con aggiornamento della normativa tecnica ed eventuale rinegoziazione con l’Ente comunale.

Tale situazione incide direttamente sul valore dei beni e costituisce elemento da valutare con attenzione nella presente procedura esecutiva.

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;”

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato (Allegato n. 5), i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico (Allegato n. 9), né risulta che il diritto di proprietà del debitore derivi da alcuno dei suddetti titoli.

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;”

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale dei beni. Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuibile a beni simili a quello oggetto di stima per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale

conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti specializzati e presso gli Uffici Tecnici Comunali; sono state consultate riviste specializzate sul mercato immobiliare, ed analizzate le varie offerte reperite per beni simili, il tutto è servito a reperire quanti più dati utili per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel processo estimativo si è tenuto conto del fatto che i beni oggetto di perizia ricadevano all'interno della lottizzazione denominata "Quiete Verde", per la quale risulta stipulata una convenzione urbanistica con il Comune di Iglesias in data 18 luglio 1988. Tale convenzione imponeva ai lottizzanti, o ai loro aventi causa, l'obbligo di completare le opere di urbanizzazione primaria entro dieci anni dalla sottoscrizione. A oggi detto termine risulta ampiamente decorso e non vi è evidenza né dell'avvenuto completamento delle opere né del relativo collaudo. Conseguentemente, ogni futura edificazione nell'ambito della lottizzazione è subordinata alla stipula di una nuova convenzione urbanistica con il Comune, circostanza che rappresenta un elemento ostativo rilevante e incide significativamente sulla valorizzazione del compendio.

Nel caso di specie, il più probabile valore di mercato dei beni risulta fortemente condizionato da una serie di ulteriori criticità, che incidono negativamente sulla valutazione e che è stato necessario tenere in considerazione nella presente stima. Tra queste si segnalano, in particolare, la decadenza della convenzione urbanistica originaria e l'incertezza circa le future determinazioni che il Comune di Iglesias e gli Enti preposti potranno assumere in merito alla riattivazione o alla modifica del piano di lottizzazione; l'assenza di delimitazioni fisiche dei confini tra i lotti, che rende necessaria l'esecuzione di rilievi topografici con strumentazione idonea; la presenza in alcune aree di rifiuti e cemento-amianto (eternit), che comportano la necessità di bonifica e smaltimento presso discarica autorizzata.

Tenuto conto di tutte le sopraindicate criticità, nonché del generale stato di incertezza del mercato immobiliare e del contesto urbanistico di riferimento, si è ritenuto opportuno e prudenzialmente stimare il valore del compendio immobiliare sulla base di un valore pari a euro 16,00 al metro quadrato, applicato al totale delle superfici catastali di 32.347 mq per un totale complessivo di € 517.552,00 in cifra tonda € 518.000,00, come dettagliatamente indicato nell'allegato n. 10.

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”.

Vista la natura dei beni non risulterebbero essere state deliberate spese fisse di gestione o di manutenzione, né tantomeno spese straordinarie. Non risulterebbero procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.

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;”

In considerazione del fatto che la procedura esecutiva risale al 1998, vista la presenza agli atti della relazione tecnica redatta dall'Ing. XXXX, si ritiene non opportuno procedere alla compilazione della check list.

Pertanto, si fa espresso rinvio alla relazione dell'Ing. XXXX e agli atti già presenti

in atti, ritenuti idonei a soddisfare quanto richiesto ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c..

5) CONCLUSIONI

A conclusione delle analisi condotte, sulla base delle indagini di mercato, degli accertamenti tecnici eseguiti e tenuto conto delle criticità rilevate che incidono negativamente sul valore del compendio immobiliare, il bene viene stimato nel dettaglio come di seguito indicato:

- Da quanto emerso durante il sopralluogo del 6 agosto 2025 i terreni oggetto di perizia fanno parte della lottizzazione "Quiete verde", mai ultimata; sono presenti diverse piante arbustive e arboree tipiche della macchia mediterranea e alcuni eucalpti; sono state rinvenute delle piccole discariche di rifiuti di vario genere ed eternit;
- Si precisa che chi acquisterà uno o più lotti dovrà provvedere, incaricando un tecnico dotato di strumentazione topografica, alla delimitazione catastale dei confini. Inoltre, andranno bonificate le aree interessate ove dalle discariche abusive di rifiuti vari; tali aspetti sono stati considerati nella successiva valutazione dei lotti.
- Si precisa che alcune particelle ricadono in strade, parcheggi, piazzuole, aree verdi facenti parte delle cessioni della lottizzazione "Quiete verde" così come meglio specificato nel Piano di Lottizzazione (allegato n. 7) e, secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.15 del 10.02.2025m, all'interno della zona urbanistica denominata "Strada di Piano", così come definita e regolamentata dalle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias (allegato n.8) anche se attualmente non sembrerebbero trasferite definitivamente al comune di Iglesias, ed eventualmente saranno cedute con la nuova

lottizzazione.

- In base alla Convenzione urbanistica stipulata in data 18 luglio 1988 tra il Comune di Iglesias e la società lottizzazione “Quiete Verde” sussistevano vincoli di natura urbanistica relativi all’attuazione del Piano di Lottizzazione. In particolare, l’art. 12 della convenzione stabiliva che i lottizzanti e i loro aventi causa sarebbero stati obbligati, entro dieci anni dalla stipula, all’esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano. Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti doveva essere subordinato all’effettiva realizzazione delle predette opere mentre l’art. 15 disponeva che i certificati di abitabilità degli edifici costruiti nei singoli lotti potevano essere rilasciati solo contestualmente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, come disciplinato dall’art. 6 della medesima convenzione. Poiché il termine decennale previsto dalla convenzione risulta ormai ampiamente decorso, e non risultano comprovate l’esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione previste, si ritiene che sarà necessario avviare ex novo l’intero iter urbanistico per una nuova lottizzazione.

- Tenuto conto di tutte le sopraindicate criticità, nonché del generale stato di incertezza del mercato immobiliare e del contesto urbanistico di riferimento, si è ritenuto opportuno stimare prudenzialmente il valore del compendio immobiliare sulla base di un valore pari a euro 16,00 al metro quadrato, applicato al totale delle superfici catastali di 32.347 mq per un totale complessivo di € 517.552,00 in cifra tonda € 518.000,00. Per una visione più dettagliata della stima si rimanda all’allegato n.10.

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. 32 pagine e di n. 10 allegati.

Cagliari, 19 settembre 2025

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