



**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.ssa Flaminia Ielo**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 183/2004 R.Es.**



**XXXXXXXX XXXXXXXX S.P.A. + 6**



**CREDITORE**  
 (AVV.TO BOI LOREDANA)



**CONTRO**



**XXXXXXXX XXXXX**

**DEBITORE**  
 (AVV.DEIANA CARMEN)



**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. 6  |
| 3. Risposta ai quesiti          | pag. 8  |
| 4. Conclusioni                  | pag. 30 |



#### Allegati



1. Allegato fotografico
2. Verbali operazioni peritali
3. Inquadramento bene su ortofoto
4. Mappa e visure catastale N.C.T. Comune di Villasor
5. Visure e planimetrie catastali N.C.E.U. Comune di Villasor
6. Mappa aziendale con ubicazione dei fabbricati
7. Planimetria fabbricato n. 1
8. Planimetria fabbricato n. 2
9. Planimetria fabbricato n. 3 e 4
10. Planimetria fabbricato n. 5
11. Planimetria fabbricato n. 6
12. Planimetria fabbricato n. 7
13. Planimetria fabbricato n. 8 e 9
14. Certificato di Destinazione Urbanistica
15. Concessione edilizia del 1977
16. Concessione edilizia del 1984
17. Concessione edilizia del 1989
18. Concessione edilizia del 1995
19. Difformità progettuali
20. Ortofoto anni 1968
21. Calcolo volumi
22. Valori EXEO
23. Scheda di stima
24. Scheda estimativa del complesso aziendale
25. Oneri Consorzio di Bonifica



## ASTE GIUDIZIARIE® 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/fax 0704560965, in data 09.01..2023 accettava l'incarico di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 183/2004 tra XXXXXXXX XXXXXXXX S.p.A e XXXXXXXX XXXXX, conferitogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo.

Come da comunicazione pervenuta in data 03 gennaio 2023 il Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo riteneva utile aggiornare la perizia di stima del bene risalente al 2005 conferendo il seguente incarico al sottoscritto con i seguenti quesiti:

*1) 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.);*

*2) 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;*

*3) 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;

4) 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

ASTE GIUDIZIARIE®  
progettuali;

5) 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);

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

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

8) 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;

9) 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

*posse*so, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) 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.

## 2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza si sono svolte presso l'immobile oggetto di pignoramento durante il sopralluogo durante il quale sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali sono allegate alla presente relazione (Allegato n. 1).

I lavori sono poi proseguiti nello studio professionale del sottoscritto. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Villasor e presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; 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.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 01.03.2023 alle ore 16.00 presso lo studio tecnico del sottoscritto (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: Ing. XXXXXXXXXXXXX
- per la parte **debitrice**: nessuno

Durante l'incontro si è proceduto a visionare gli atti di causa riscontrando la insufficienza della documentazione progettuale inerente i fabbricati oggetto di esecuzione, in particolare non risultano presenti alcune concessioni edilizie.



Le operazioni peritali sono proseguite il 15.03.2023 alle ore 9.00 presso i luoghi oggetto di perizia. (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: Ing. XXXXXXXXXX
- per la parte **debitrice**: Sig. XXXXX XXXXX

Durante l'incontro si è proceduto a visionare i beni oggetti di perizia. Si è effettuato il rilievo metrico di alcuni edifici.



Le operazioni peritali sono proseguite il 29.03.2023 alle ore 9.00 presso i luoghi oggetto di perizia. (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: Sig. XXXXX XXXXX

Durante l'incontro sono proseguiti i rilievi metrici degli edifici.

Le operazioni peritali sono proseguite il 03.05.2023 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di perizia. (Allegato n. 2).



All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: Sig. XXXXX XXXXX

Durante l'incontro sono proseguiti i rilievi metrici degli edifici.

Le operazioni peritali sono proseguite il 12.05.2023 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di perizia. (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:



- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: Sig. XXXXX XXXXX

Durante l'incontro sono proseguiti i rilievi metrici degli edifici.



Le operazioni peritali sono proseguite il 6.06.2023 alle ore 11.30 presso il mio studio professionale in Cagliari. (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: Ing. XXXXX XXXXX
- per la parte **debitrice**: Nessuno

Durante l'incontro il sottoscritto ha esposto le problematiche urbanistiche e catastali riscontrate nello sviluppo dei lavori.

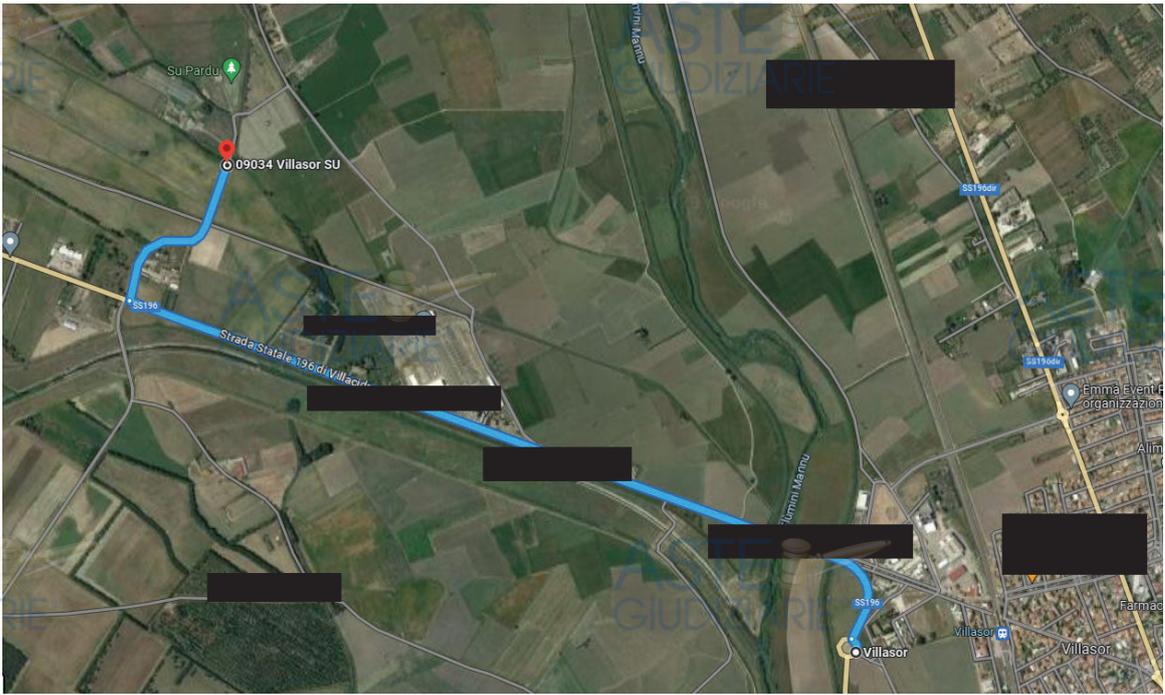
### 3) RISPOSTA AI QUESITI

#### 3.1 In risposta al 1° quesito

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo il 22.12.2022 è il seguente:

- 1) *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.);*

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti e di quelli reperiti nel corso delle indagini e dal sopralluogo svolto dal sottoscritto, si evince che l'area oggetto di consulenza risulta essere costituita da un'azienda agricola ad indirizzo orticolo-cerealicolo. L'azienda è ubicata in agro del Comune di Villasor, in località *Su Pardu*.



**Figura 1. Percorso dalla SS196 al bene oggetto di valutazione**

Il bene è meglio individuato nell'ortofoto (Allegato n. 3).

L'azienda è facilmente raggiungibile percorrendo per circa 2,5 km la SS. 196 dall'uscita del paese di Villadoro, direzione Villacido, svoltando poi a destra in una strada sterrata che dovrà essere percorsa per circa 600 m. L'azienda si trova sul lato sinistro e ad essa si accede attraverso un cancello in metallo.

Trattasi di terreni agricoli a giacitura pianeggiante, ricadenti nell'Unità Cartografica n. 26 della Carta dei suoli della Sardegna (Aru 1991).



Figura 2. Carta dei suoli - unita cartografica

### Unità cartografica n. 26

Tali zone occupano gran parte delle aree pianeggianti della Sardegna, sempre su sedimenti quaternari del Pleistocene. 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 subacida ad acida; la sostanza organica è scarsa; la capacità di Scambio Cationica va da bassa a media.

I profili di questi suoli sono: A-Bt-C e A-Btg-Cg, ossia orizzonti argillici ben evidenziati. In taluni tratti gli orizzonti si presentano cementati per la presenza di ferro, alluminio e silice.

Le limitazioni d'uso sono riconducibili principalmente all'eccesso di scheletro, al drenaggio che va da lento a molto lento e al moderato pericolo di erosione. L'uso prevalente rimane quello agricolo, con maggiore attitudine alle colture erbacee.

Nel caso in esame trattasi di seminativi irrigui di discrete caratteristiche

L'azienda confina a sud con la particella n. 9, a ovest con la particella n. 356, a nord con la particella n. 129 e a est con la particella n.6 e una strada di penetrazione agraria. (Allegato n.3).

Il bene è censito al Nuovo Catasto Terreni così come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)
Terreni	21	126	Pascolo	2	580
		127	Seminativo irr.	U	420
		510	Pascolo	2	68674
		511	Serra	U	2608
		512	Serra	U	2611
		513	Ente urbano		102
		514	Ente urbano		14
		515	Ente urbano		9373
		516	Ente urbano		48
		517	Pascolo	2	37361
		518	Ente urbano		9
<b>TOTALE MQ</b>					<b>121800</b>

Per la visione dettagliata delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n.4.

Il bene è censito al N.C.E.U come appresso specificato (Allegato n. 5):

CATASTO	FOGLIO	PARTIC	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Fabbricati	21	515	1	A/2	7	9 vani
		515	2	A/4	2	4 vani
		516	3	D/10		
		515				
		514				
518	4					
515						

Trattasi di una azienda agricola ad indirizzo orticolo/cerealicolo di forma irregolare che si estende per circa 12 ettari, si segnala che la particella 510 del foglio 21 confina con la particella 131 intestata al Comune di Villasor, come ben visibile dalla

mappa catastale presente nell'allegato n. 4, ma non vi è un confine fisico sul posto, pertanto, nel caso di vendita, chi acquista dovrà procedere ad eseguire un riconfinamento in quanto attualmente trattasi di un unico corpo (allegato n. 3).

Nel fondo sono stati identificati diversi corpi di fabbrica la cui posizione è stata posizionata in un elaborato planimetrico come meglio rappresentati nell'allegato n.6.

Nel fondo attualmente sono presenti le seguenti strutture, che sono state attentamente rilevate nel corso dei sopralluoghi e ubicate nella planimetria dell'allegato numero 6:

1) **Fabbricato di civile abitazione in pessime condizioni d'uso**; composto da diversi ambienti (allegato n. 7) così come sotto riportato:

Foglio 21 - Particella n. 515 sub 1		
Composizione ambienti		
Piano terra		
n	Descrizione	mq
1	Disimpegno	89,13
2	Disimpegno	34,64
3	Studio	15,02
4	Cucina	44,35
5	Bagno 1	15,98
6	Camera 1	21,37
7	Camera 2	29,69
8	Bagno 2	6,82
9	Camera 3	21,78
10	Camera 4	17,30
11	Soggiorno	35,60
<b>Totale</b>		<b>331,68</b>

Il fabbricato è costruito in pilastri in cemento armato e tamponature in laterizi, intonaci lisci pitturati e pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno con vetro singolo mentre gli infissi della veranda coperta sono in alluminio con vetro singolo. Il fabbricato risulta essere in pessime condizioni d'uso, con importanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto che hanno corroso e ossidato i ferri di

armatura e reso insalubre e inabitabile il fabbricato (Allegato n.1- foto 1-30).

**2) Fabbricato di civile abitazione** dal sopralluogo effettuato sono stati rilevati i seguenti ambienti (allegato n. 8), così come sotto riportato:

Foglio 21 Particella n. 515 sub 2		
Composizione ambienti		
Piano terra		
n	Descrizione	mq
1	Bagno 1	6,20
2	Cucina	15,48
3	Camera 1	16,17
4	Camera 2	15,00
5	Camera 3	13,29
6	Bagno 2	10,93
7	Disimpegno	30,42
<b>Totale</b>		<b>107,49</b>
Pertinenze esterne		
n	Descrizione	mq
8	Cortile	6,20
9	Tettoia 1	15,48
10	Tettoia 2	16,17
11	Forno	15,00
<b>Totale</b>		<b>52,85</b>

Il fabbricato è costruito da blocchi in calcestruzzo, intonaci lisci pitturati e pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in alluminio con vetro singolo. Il fabbricato risulta essere in sufficienti condizioni d'uso, con alcune infiltrazioni d'acqua in alcune stanze. La copertura risulta essere composta da pannelli coibentati con due strati in acciaio interposti in maniera solidale all'isolamento in poliuretano e coperture esterne in lastre ondulate eternit in fibrocemento (Allegato n.1 - foto 31-54).

**3 e 4) Magazzini-fienili con annessa porcilaia** (Fg. 21 part. 515 Sub. 3A e Sub. 3B)

Dal sopralluogo effettuato sono stati rilevati i seguenti ambienti, così come meglio



riportato nell'allegato n.9. I fabbricati sono costruiti in blocchi in calcestruzzo, alcune pareti presentano intonaci lisci e pavimentazione in cemento. I fabbricati risultano essere in modeste condizioni d'uso, con alcuni crolli verificatisi in condizioni climatiche avverse (Fienile in planimetria n. 29). La copertura risulta essere composta in travetti in acciaio o legno e lastre ondulate eternit in fibrocemento (Allegato n.1 – foto n. 55 - 76). Alcune cucchette della porcilaia sono in disuso in quanto utilizzate per il passaggio degli scarichi della stalla, mentre alcune sono invase dai rovi e piante di ficus. Per un maggior dettaglio sugli ambienti del fabbricato si rimanda alla planimetria (allegato n. 9).

**5) Magazzino-Sala lavorazione-Celle frigo** (Fg. 21 part. 515 Sub. 3C);

Il fabbricato è costruito da blocchi in calcestruzzo, con pareti dagli intonaci lisci pitturati e pavimentazione in cemento, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, alcuni divelti, e porte in ferro. Le due celle frigo risultano essere in disuso. Il fabbricato risulta essere in modeste condizioni d'uso. La copertura risulta essere composta in travetti in acciaio e lastre ondulate eternit in fibrocemento (Allegato n.1 – foto 77-84). Per un maggior dettaglio sugli ambienti del fabbricato si rimanda alla planimetria (allegato n. 10).

**6) Stalla** (Fg. 21 part. 515 Sub 3D);

La stalla per bovini è costruita da blocchi in calcestruzzo, con pareti dagli intonaci lisci e pavimentazione in cemento, gli infissi sono in ferro con vetro singolo. Il fabbricato risulta essere in modeste condizioni d'uso. La copertura risulta essere composta in travetti in acciaio e lastre ondulate eternit in fibrocemento (Allegato n.1 – foto 85- 88). Le grondaie in ferro risultano essere molto usurate e in parte crollate. Per un maggior dettaglio sugli ambienti del fabbricato si rimanda alla planimetria (allegato n. 11).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7) Sala controllo** (Fig. 21 part. 515 Sub 3E);

Il fabbricato è costruito da blocchi in calcestruzzo, con pareti dagli intonaci lisci pitturati e pavimentazione in cemento, risultano essere presenti delle infiltrazioni d'acqua su alcune pareti, gli infissi sono in ferro. Il fabbricato risulta essere in modeste condizioni d'uso. La copertura risulta essere composta in travetti in acciaio e lastre ondulate eternit in fibrocemento, parte di questa danneggiata (Allegato n.1 – foto 89- 92)). Per un maggior dettaglio sugli ambienti del fabbricato si rimanda alla planimetrica (allegato n. 12).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**8 e 9) Cabine pozzo** (Fig. 21 part. 515 Sub. 3F e Sub. 3G);

Le cabine sono costruite in blocchi in calcestruzzo, con pareti dagli intonaci lisci e pavimentazione in cemento, gli infissi sono in ferro. La cabina Sub3F risulta essere in pessime condizioni d'uso. La copertura risulta essere divelta in alcune parti e composta da travi in legno e lastre ondulate eternit in fibrocemento. La cabina indicata con il numero 9 risulta essere in modeste condizioni d'uso. La copertura risulta essere composta in travetti in acciaio e lastre ondulate eternit in fibrocemento (Allegato n.1 – foto 93- 98). Per un maggior dettaglio sugli ambienti del fabbricato si rimanda alla planimetrica (allegato n. 13).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**10 e 11) Serre in ferro-vetro;**

Le due serre in ferro-vetro hanno tre campate con dimensione di m 67,30 x 38,60 e una superficie coltivabile di circa mq 2598 cadauna e risultano essere in discrete condizioni d'uso. Alcuni vetri risultano essere divelti o danneggiati. Al momento del sopralluogo le serre in ferro-vetro non sono risultate essere coltivate (Allegato n.1 – foto 99 - 105).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## **12) Semenzaio in ferro-vetro;**

Il semenzaio è una piccola serra in ferro-vetro con una campata con dimensione di m 15,3 x 6,5 e una superficie coltivabile di circa mq 100, risulta essere in discrete condizioni d'uso. Alcuni vetri risultano essere divelti o danneggiati. Al momento del sopralluogo non risulta essere coltivata (Allegato n.1- foto 106).

## **13, 14 e 15) Serre tunnel ferro/plastica**

Le serre tunnel sono costituite da elementi in metallo totalmente prive di copertura in film plastico. La serra tunnel n. 13 si estende per circa 310 mq mentre le serre tunnel 14 e 15 si estendono per circa 240 mq cadauna. Al momento del sopralluogo nessuna delle serre tunnel risultava essere coltivata (Allegato n.1 – foto 107 - 110).

## **16) Stalla-tettoia**

La stalla-tettoia è costruita in blocchi in calcestruzzo, con pareti in parte non intonacate e in parte con intonaci lisci e pavimentazione in cemento. Alcuni muri perimetrali risultano a rischio crollo. La stalla-tettoia risulta essere in pessime condizioni d'uso oltre che essere priva delle regolari concessioni autorizzative. La copertura risulta essere composta in travetti in acciaio e lastre ondulate eternit in fibrocemento in parte crollata e pericolante (Allegato n.1 – foto 111- 118).

Nell'azienda è presente un impianto d'irrigazione che attinge l'acqua in parte da un pozzo scavato, della profondità di metri 14 circa, ricadente a pochi metri del Sub 3F e in parte da quattro bocchettoni di irrigazione del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale (Allegato n.1 – foto n. 122, 124, 126, 127).

*2) 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;



In sede peritale è stato accertato che l'immobile oggetto di perizia è sito in Villasor, località *Su Pardu*. I dati riportati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile come si evince dalla lettura della mappa e dalle visure catastali (allegati n.4 e 5).



3) 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;



Dall'esame dei documenti e dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo presso i beni ubicati nel comune di Villasor è emerso che sono presenti delle difformità rispetto all'accatastamento dei fabbricati presenti nell'azienda agricola, in particolare:

- a) il fabbricato identificato al foglio 21 particella 515 sub 1 risulta correttamente accatastato, anche se ha una conformazione diversa rispetto alla concessione edilizia
- b) il fabbricato identificato al foglio 21 particella 515 sub 2 risulta costruito ante '67 nella parte accatastata; sono stati aggiunti alcuni ambienti in momenti successivi al 1967, pertanto l'immobile risulta avere una conformazione diversa rispetto a quella accatastata, pertanto se si procederà a regolarizzare





urbanisticamente gli abusi bisognerà aggiornare la planimetria catastale;

c) la porcilaia identificate al foglio 21 particella 515 sub. 3A, risulta avere 22 loggette in luogo di 23 come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale.

d) la stalla-tettoia identificata come 16 nell'allegato n. 6 risulta non essere accatastata. Il sottoscritto, verificato lo stato dei luoghi, ritiene che si debba procedere alla demolizione del fabbricato pericolante e pertanto non va accatastata;



4) *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 art.*

*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;



Dalle indagini svolte è scaturito che le particelle sopra indicate ricadono in zona classificata come "zona E" dal Piano Urbanistico Comunale (Allegato n.14).



Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Ufficio tecnico del Comune di Villasor le concessioni edilizie e qualunque altro atto relativo ai beni oggetti di perizia. In data 13 aprile 2023 il Comune di Villasor inviava copia dei seguenti atti:

- **concessione edilizia n. 944 del 1977** relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione (allegato n. 15)
- **concessione edilizia n. 1166 del 1984** pratica edilizia relativa alla costruzione di una stalla a stabulazione fissa (allegato n. 16).
- **concessione edilizia n. 1817 del 1989** pratica edilizia relativa alla esecuzione del progetto di miglioramento fondiario, consistente nella realizzazione di due serre in ferro-vetro, di un capannone sala lavorazione e servizi e celle frigo (allegato n. 17).
- **concessione edilizia n. 789 del 1995** pratica edilizia relativa alla costruzione di n.7 tunnel ferro plastica per la superficie complessiva di mq 25.000. L'ampiamiento del fabbricato con tettoia annessa al lato est di esse (mq 85 circa) allo scopo di dare ricovero a macchine operatrici aziendali (allegato n. 18).



In merito al fabbricato censito al foglio 21 particella 515 sub 1 (allegato n. 6 fabbricato n.1) rispetto alla documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia n. 944 del 1977 sopra riportata, in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle



difformità nel fabbricato. In particolare, non è stata realizzata la cantina in quanto, a detta del Sig. XXXXX XXXXX, all'epoca della realizzazione del fabbricato non è stato possibile procedere con gli scavi a causa della falda freatica superficiale. È stato realizzato solo un piano terra con delle difformità sulla suddivisione interna degli spazi interni oltre l'ampliamento della veranda perimetrale, che risulta chiusa con degli infissi, la realizzazione di una scala esterna in CLS armato e l'ampliamento della pavimentazione esterna. Le difformità sono meglio riportate nell'allegato n. 19.

In merito al fabbricato censito al foglio 21 particella 515 sub 2, (allegato n. 5 - fabbricato 2) lo stesso risulta in parte costruito prima del '67 mentre alcuni ambienti sono stati aggiunti in momenti successivi al 1967; dall'esame della foto aerea del 1968 risulta visibile parte del fabbricato ma non si comprendono i limiti reali, in particolare successivamente sono stati realizzati un bagno, un disimpegno, una tettoia così come meglio riportato nell'allegato n. 19.

Per quanto attiene i corpi di fabbrica indicati con i numeri 3, 4 e 7 (fg. 21 part. 515 sub 3 A- B e E) della planimetria presente nell'allegato n. 6, dalle informazioni recepite in sede di sopralluogo e delle ortofoto storiche (allegato n.20), parrebbe che i fabbricati siano stati costruiti ante '67, tuttavia dall'esame della foto aerea del 1968 non si comprende in modo chiaro quali parti di fabbricato siano stati costruiti prima del 1967.

In merito al fabbricato censito al foglio 21 particella 515 sub 3 A, (n. 3 nell'allegato n. 6) in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto all'elaborato planimetrico catastale nella porcaia in quanto le cellette risultano essere 22 e non 23.

Adiacente alla stalla, indicata con il numero 6 nell'allegato n. 6 e censita al foglio 21 particella 515 Sub 3 D, è presente una tettoia-stalla identificata con il numero 16 nell'allegato n. 6, che risulta essere priva di autorizzazioni e concessioni edilizie in

quanto parrebbe costruita ante '67. Il fabbricato è in pessime condizioni d'uso, parte delle tettoie e dei muri perimetrali sono crollati e pericolanti (Allegato n.1 – foto 111- 118).

In merito ai fabbricati ad uso agricolo identificati al foglio 21 particella 515 sub 3E e sub 3G non sono state recepite autorizzazioni o concessioni edilizie.

Si è proceduto a fare il calcolo di massima dei volumi edificati. Sulla base dei calcoli effettuati parrebbe che non tutti i volumi edificati siano sanabili, spetterà a chi acquista la scelta dei fabbricati da demolire (allegato n. 21).

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.

Dall'analisi della documentazione esaminata, allo stato attuale, i beni sembrerebbero sanabili in parte. I costi stimati per la demolizione e smaltimento di rifiuti sia normali che speciali (eternit) presso discarica autorizzata, oltre gli oneri urbanistici e la redazione della pratica edilizia a firma di Tecnico abilitato; inoltre, devono aggiungersi eventuali costi per l'accatastamento, nel caso si provvedesse a sanare gli abusi, del fabbricato indicato con il numero 2 nell'allegato numero 6; tale costi globalmente vengono stimati a corpo in € 150.000,00 (centocinquantamila/00).

Si specifica che lo scrivente ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che usualmente ne danno gli uffici tecnici consultati, però, ovviamente, senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Villasor, il quale dovrà valutare in concreto una eventuale richiesta. Tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l'ufficio tecnico di Villasor dovesse esaminare la pratica di accertamento di conformità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 5) *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);*

Il bene oggetto di perizia è occupato attualmente dal Sig. XXXXX XXXXX e da sua moglie.

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

L’immobile non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

- 7) *indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Il bene ricade interamente in zona E – Zona Agricola, disciplinata dall’art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione. Alcune particelle ricadono nelle Fasce fluviali con vincolo di pericolosità idraulica di diversa pericolosità oltre che in zone APF – Area percorso del fuoco. Per una visione più dettagliata si

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 14).

9) *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.*

Il bene, dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 14), non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

10) *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;*

Per la valutazione dei beni si è considerata l'ubicazione dei beni oggetto di stima e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

All'interno dell'azienda è presente un pozzo e la condotta idrica servita dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale.

Dalle indagini svolte, dalla lettura del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli EXEO (Allegato n. 22), è scaturito che il valore commerciale dei terreni in esame è funzione diretta della loro destinazione d'uso (elemento dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso). Nel caso di specie si è riscontrato che per i terreni aventi destinazione d'uso seminativo irriguo, nel territorio in esame, il più probabile valore di mercato può variare tra gli 15.000,00 € e i 26.000,00 € ad ettaro mentre per quanto riguarda la destinazione d'uso orto irriguo, il più probabile valore di

mercato può variare tra gli 19.000,00 € e i 32.000,00 €. Pertanto, dopo aver svolto le indagini sul più probabile valore di mercato e in considerazione del periodo di crisi del mercato attuale, il sottoscritto ha ritenuto congruo stimare un valore unitario medio pari a € 25.000 a ettaro ossia **2,1 €/mq.**

Si precisa che dalla superficie catastale sono stati detratti circa 2.500 mq occupati dai fabbricati e piazzali.

**1 – Fabbricato a uso residenziale ubicato nel Comune di Villasor in loc. “su pardu” (Fg. 21 mapp.le 515 sub 1).**

Per la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è elaborato l'allegato n. 7, dove è indicata la planimetria oggetto di concessione e la planimetria con le difformità riscontrate. Considerata l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il più probabile valore di mercato è di 1.000,00 €/mq, mentre la pavimentazione esterna è valutata in 100,00 €/mq, al bene è stata applicata una vetusta del 90 % dovuta al pessimo stato d'uso.

Il bene, sulla base di quanto descritto nel paragrafo precedente, da quanto dettagliato nella scheda di stima, è stato valutato in € 44.410,35, per una visione più dettagliata della stima del lotto si rimanda all'allegato n. 23.

**2 – Fabbricato a uso residenziale ubicato nel Comune di Villasor in loc. “su pardu” (Fg. 21 mapp.le 515 sub 2).**

Per la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è elaborato l'allegato n. 8 dove è indicata la planimetria rappresentante lo stato di fatto. Considerata l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il più probabile valore di mercato è di 800,00 €/mq per la casa di civile abitazione e di € 300,00

per il forno e la tectoria, mentre le aree esterne sono valutate in 100 €/mq.

Al bene è stata applicata una vetusta del 60 % dovuta alle mediocri condizioni d'uso.

Il bene, sulla base di quanto descritto nel paragrafo precedente, da quanto dettagliato nella scheda di stima, è stato valutato in € 41.707,72, per una visione più dettagliata della stima del lotto si rimanda all'allegato n. 23.

**3 e 4 – Fabbricato a uso magazzini fienili con annessa porcilaia nel Comune di Villasor in loc. “su pardu” (Fg. 21 mapp.le 515 sub 3A e 3B).**

Per la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo si è elaborato l'allegato n. 9 dove è indicata la planimetria. Considerata l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il più probabile valore di mercato è di 600,00 €/mq.

Al bene è stata applicata una vetusta del 90 % dovuta al pessimo stato d'uso.

Si precisa, come si evince dall'allegato n. 21, che circa 649,07 mc della cubatura abusiva non potranno essere sanati, pertanto il sottoscritto non ha valutato la porcilaia e circa il 60 % dei magazzini e fienile, in quanto tale cubatura andrà demolita, si precisa ulteriormente che chi acquisterà tale bene deciderà quali beni demolire, pertanto la decisione del sottoscritto non è vincolante.

Il bene, sulla base di quanto descritto nel paragrafo precedente, da quanto dettagliato nella scheda di stima, è stato valutato in € 6.696,98, per una visione più dettagliata della stima del lotto si rimanda all'allegato n. 23.

**5 – Fabbricato a uso magazzino-sala lavorazione-celle frigo nel Comune di Villasor in loc. “su pardu” (Fg. 21 mapp.le 515 sub 3C).**

Per la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo si è elaborato l'allegato n. 10 dove è indicata la planimetria. Considerata l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il più probabile valore di mercato è di 800,00 €/mq ad eccezione della tettoia valutata in 300,00 €/mq.

Al bene è stata applicata una vetusta del 50 % dovuta alle sufficienti condizioni d'uso

Il bene, sulla base di quanto descritto nel paragrafo precedente, da quanto dettagliato nella scheda di stima, è stato valutato in € 165.635,80, per una visione più dettagliata della stima del lotto si rimanda all'allegato n. 23

**6 – Stalle bovini nel Comune di Villasor in loc. “Su Pardu” (Fg. 21 mapp.le 515 sub 3D).**

Per la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo si è elaborato l'allegato n. 11 dove è indicata la planimetria. Considerata l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il più probabile valore di mercato è di 800,00 €/mq.

Al bene è stata applicata una vetusta del 75 % dovuta allo scarso stato d'uso.

Il bene, sulla base di quanto descritto nel paragrafo precedente, da quanto dettagliato nella scheda di stima, è stato valutato in € 90.962,00, per una visione più dettagliata della stima del lotto si rimanda all'allegato n. 23.



**7 – Fabbricato a uso Sala controllo nel Comune di Villasor in loc. “su pardu”  
(Fig. 21 mapp.le 515 sub 3E)**

Per la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo si è elaborato l'allegato n. 12 dove è indicata la planimetria. Considerata l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il più probabile valore di mercato è di 600,00 €/mq.



A bene è stata applicata una vetusta del 60 % dovuta al mediocre stato d'uso.

Il bene, sulla base di quanto descritto nel paragrafo precedente, da quanto dettagliato nella scheda di stima, è stato valutato in € 6.157,20, per una visione più dettagliata della stima del lotto si rimanda all'allegato n. 23.



**8 e 9 – Fabbricato cabina pozzo nel Comune di Villasor in loc. “su pardu”  
(Fig. 21 mapp.le 515 sub 3F e 3G).**

Per la stima del più probabile valore di mercato del fabbricato sulla base di quanto rilevato dalla cartografia, e quanto riscontrato in sede di sopralluogo si è elaborato l'allegato n. 13 dove è indicata la planimetria. Considerata l'ubicazione dell'immobile e le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il più probabile valore di mercato è di 500,00 €/mq.

Al bene è stata applicata una vetusta del 90 % dovuta al pessimo stato d'uso.

Il bene come dettagliato nella scheda di stima (allegato n.23), è stato valutato in € 981,20



**10, 11 e 12 – Serre in ferro vetro e semenzaio in ferro vetro nel Comune di Villasor in loc. “su pardu”.**

In merito alle serre in ferro vetro, considerando il loro attuale e discreto stato di manutenzione, è stato applicato un valore pari a € 25,00 a mq, mentre per la struttura



delle serre tunnel è stata valutata in € 10 a metro quadro. Si dovrà procedere allo smantellamento, smaltimento dei vetri danneggiati presso discarica autorizzata e loro sostituzione. Le serre in ferro vetro come dettagliato nella scheda di stima (allegato n.24), sono state valutate in € 129.900,00 mentre il semenzaio è stato valutato in € 2.500,00,

**13, 14 e 15 – Serre tunnel in ferro plastica nel Comune di Villasor in loc. “Su Pardu”.**

In merito ai tunnel ferro-plastica è stato applicato, considerando il loro pessimo stato di manutenzione oltre la mancanza totale dei teli in plastica, un valore pari a € 10a mq. Le serre in ferro plastica 5L come dettagliato nella scheda di stima (allegato n.24), sono state valutate in € 7.900,00.

**16 – Ruderì stalla-tettoia nel Comune di Villasor in loc. “Su Pardu”.**

Tale bene non è stato stimato in quanto non rispetta le normali regole di sicurezza edilizia, per tale immobile sono stati considerati i costi per la demolizione della struttura precaria e pericolante e la rimozione delle coperture ondulate in fibrocemento (eternit) già comprese nei costi sopra stimati.

Da quanto sopra, il più probabile valore di mercato delle superfici agricole e dei fabbricati è stato stimato in euro 603.508,00 in cifra tonda euro 603.500,00 (Allegato n. 24).

11) *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;*

Il bene è ubicato all'interno del perimetro consortile irriguo e pertanto è soggetto all'imposizione contributiva ai sensi degli articoli 9, comma 1 e 33 della Legge Regionale

n. 6/2008. Dalle indagini condotte presso il Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale non risultano debiti a carico dei rispettivi proprietari relativi a contributi pregressi. Per quanto riguarda l'importo complessivo dei tributi di manutenzione (codice 642) dovuti dai soggetti proprietari del suddetto bene per l'esercizio 2019, si registrano i seguenti valori: € 10,00 come quota fissa; € 23,81 come aliquota per superfici superiori ai 10.000 metri quadrati; € 210,91 come tributo di manutenzione. Per l'esercizio 2020, si registrano i seguenti valori: € 10,00 come quota fissa; € 22,70 come aliquota per superfici superiori a 10.000 metri quadrati; € 210,55 come tributo di manutenzione (allegato n.25).

### **5) CONCLUSIONI**

A conclusione di quanto esposto nella presente relazione, ed a seguito dei sopralluoghi effettuati e delle indagini svolte, appare opportuno sintetizzare quanto segue:

1. Il bene in esame è ubicato nell'agro del Comune di Villasor, in località Su Pardu ed è distinto al NCT come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)
Terreni	21	126	Pascolo	2	580
		127	Seminativo irr.	U	420
		510	Pascolo	2	68674
		511	Serra	U	2608
		512	Serra	U	2611
		513	Ente urbano		102
		514	Ente urbano		14
		515	Ente urbano		9373
		516	Ente urbano		48
		517	Pascolo	2	37361
		518	Ente urbano		9
		<b>TOTALE MQ</b>			

2. I fabbricati presenti sono censiti al N.C.E.U come appresso specificato:

CATASTO	FOGLIO	PARTIC	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Fabbricati	21	515	1	A/2	7	9 vani
		515	2	A/4	2	4 vani
		516 515 514 518	3	D/10		
		515	4			

il più probabile valore di mercato del bene in esame è pari a € 603.500,00 in cifra tonda, si rimanda all'allegato n.23 per la stima dei singoli fabbricati e il 24 per la stima del complesso aziendale.

Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n°30 pagine oltre a 25 allegati.

Cagliari, 07 agosto 2023

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