

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 Silvia Cocco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 380/2015 R.g.es.

XXXX XXXXX

(AVV.TO XXX XXXX)

CONTRO

DEBITORE

XXXX XXXXX
XXXX XXXXX
XXXX XXXXX

(XXXX)
(XXXX)
(AVV. XXX XXXX)

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



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



1. Premessa	pag. 4
2. Descrizione delle operazioni	pag. 9
3. Check list	pag. 11
4. Risposta ai quesiti	pag. 12
4.1. in risposta al 1° quesito	pag. 12
4.2. in risposta al 2° quesito	pag. 12
4.3. in risposta al 3° quesito	pag. 18
4.4. in risposta al 4° quesito	pag. 24
4.5. in risposta al 5° quesito	pag. 24
4.6. in risposta al 6° quesito	pag. 27
4.7. in risposta al 7° quesito	pag. 32
4.8. in risposta all'8° quesito	pag. 32
4.9. in risposta al 9° quesito	pag. 33
4.10 in risposta al 10° quesito	pag. 34
4.11 in risposta all'11° quesito	pag. 34
4.12 in risposta al 12° quesito	pag. 35
4.13 in risposta al 13° quesito	pag. 35
4.14 in risposta al 14° quesito	pag. 40
4.15 in risposta al 15° quesito	pag. 40
5. Conclusioni	pag. 41





Allegati

- 1. Allegato fotografico**
- 2. Verbale dell'8.05.2024**
- 3. Verbale del 6.06.2024**
- 4. Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna PEC**
- 5. Ispezione ipotecaria del 9.05.2024**
- 6. N.C.T. - Mappa e visure catastali ante-accatastamento**
- 7. N.C.E.U. - Visura e planimetria catastale ante-accatastamento**
- 8. Certificato di Destinazione Urbanistica**
- 9. Atto di compravendita del 21.12.1989**
- 10. Atto di compravendita del 22.12.2006**
- 11. Certificati di matrimonio**
- 12. Inquadramento su ortofoto**
- 13. Planimetria fabbricato al grezzo**
- 14. Planimetria casa di civile abitazione**
- 15. Planimetria vano tecnico**
- 16. Planimetria piscina e locali accessori**
- 17. Risposta Città Metropolitana - Servizio Idrogeologico**
- 18. Istanza accatastamento e autorizzazione signor G.E.**
- 19. N.C.T. - Mappa e visure catastali post-accatastamento**
- 20. N.C.E.U. - Visura e planimetria catastale post-accatastamento**
- 21. Concessione Edilizia n.59 del 3.11.2006**
- 22. Planimetrie con difformità riscontrate**
- 23. Stralcio R.E. e N.T.A.**
- 24. Rappresentazione grafica distanze dai confini**
- 25. Quotazioni OMI**
- 26. Quotazioni EXEO**
- 27. Scheda di stima beni**
- 28. Risposta CBSM**
- 29. Check list**



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, e-mail: etcrobu@tiscali.it, PEC: ettore.crobu@pec.epap.it, tel/fax: 0704560965, con Decreto del 3 gennaio 2024 veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Silvia Cocco nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 380/2015 tra XXXX XXXXX e XXXX XXXXX, XXXX XXXXX e XXXX XXXXX, conferitogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco al fine di presentare una relazione integrativa su alcuni punti della perizia depositata dal precedente CTU.

Con decreto del 29 gennaio 2024 il signor Giudice delle esecuzioni estendeva l'incarico come segue: *letta la nota del delegato, dato atto che "l'elaborato peritale redatto dal [REDACTED] è apparso carente e inidoneo ad essere meramente integrato per il raggiungimento delle finalità di rito"* affidava il seguente incarico al sottoscritto con i seguenti quesiti:

- 1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevi 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 precedente 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 risulta 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 dell'esecutato fosse coniugato in regine di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente 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 ed 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

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

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

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

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

13) determini il valore dell’immobile, procedendo al calcolo delle superfici dell’immobile, specificando quello 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 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 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 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.*

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza si sono svolte presso l'immobile oggetto di pignoramento; durante il sopralluogo 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 San Sperate 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 l'8.05.2024 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di causa (allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

- per l'Istituto Vendite Giudiziarie: Sig. XXXX XXXXX

- **collaboratore CTU**: Geom. XXXX XXXXX autorizzato dal signor G. Es. in data 26
marzo 2024

Durante l'incontro si è proceduto a individuare e visionare i beni oggetti di
perizia. Si è effettuato il rilievo metrico con strumentazione topografica GEOMAX Z35
di alcuni edifici e della piscina.

Le operazioni peritali sono proseguite il 6.06.2024 alle ore 15.30 presso i luoghi
oggetto di perizia. (allegato n. 3).

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: Sig.ra XXXX XXXXX
- per l'Istituto Vendite Giudiziarie: Sig. XXXX XXXXX
- **collaboratore CTU**: Geom. XXXX XXXXX

Durante l'incontro sono proseguiti i rilievi metrici degli edifici, in particolare il
fabbricato adibito a casa di civile abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®



3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI **CAGLIARI**
 Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	74.837,11
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	20627	16390	di data 31/07/2015
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		26/06/2015
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		13/07/2015
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		28/07/2015
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata	precetto		1 si
	atto di pignoramento		1 si
	nota di trascrizione		1 si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		5 si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v.		14/09/2015
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.	Data dep. documentazione		17/10/2015
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Ottenuta proroga del termine?		no
Scadenza in festivo?	no	Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Lotto sito nel Comune di San Sperate censita al N.C.T., Fg. 14, mappali 264, 265, 332, 663, 893,895 e al N.C.E.U. al Fg. 14 mappali 663 sub 2 e 893		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignoramenti	Nome		



4) RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - in risposta al 1° quesito

“Provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio”.

In data 12/02/2024 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare *“l'informativa per il debitore”* predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari a mezzo PEC al legale della signora XXXX XXXXX e con raccomandate con ricevuta di ritorno ai signori XXXX XXXXX e XXXX XXXXX. Si allega la ricevuta di avvenuta consegna e le ricevute delle raccomandate (allegato n. 4).

4.2 - in risposta al 2° quesito

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

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

Dall'analisi del certificato notarile del notaio Dott. Fabrizio Fadda del 12 ottobre 2015, agli atti di causa, emerge la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio delle iscrizioni e trascrizioni (a favore e contro), così come richiesto dal presente quesito, relativo agli immobili oggetto di perizia.

Il sottoscritto CTU ha, inoltre, provveduto ad effettuare, in data 09/05/2024, un'ispezione ipotecaria sul Sig. XXXX XXXXX presso il sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, che si allega alla presente relazione (allegato n. 5).



Quadro sinottico provenienza nel ventennio

I. **COMPRAVENDITA** trascritta il 17.01.1990 ai nn. 1559 del registro particolare e 1876 del registro generale, rogito XXXX XXXXX del 27.12.1989, Repertorio n. 137176, Raccolta n. 16230.

1. **A favore:**

- XXXX XXXXX (allo stato civile XXXX) nato ad XXXX il XX.XX.19XX;
- XXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.19XX (coniugati in regime della comunione legale dei beni)

2. **Contro:**

- XXXX XXXX nato a XXXX il XX/XX/19XX

Immobili siti nel Comune di XXX XXXX in Loc. XXXXX distinti al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 14 mappali 264, 265, 328 e 332.

II. **COMPRAVENDITA** trascritta il 16.01.2007 ai nn. 2158 del registro particolare e 1700 del registro generale, rogito XXX XXXX del XX.XX.20XX, Repertorio n. 11331, Raccolta n. 1217.

1. **A favore:**

- XXXX XXXXX nato ad XXXX il XX.XX.19XX
- XXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.19XX (per 1/2 in regime della comunione legale dei beni)
- XXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.19XX (per 1/2 in regime della comunione legale dei beni)

2. **Contro:**

- XXX XXXX noto XXXX nato ad XXXX il XX.XX.19XX;
- XXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.19XX (coniugati in regime





della comunione legale dei beni)



Immobili siti nel Comune di XXX XXXX in Loc. XXXX distinti al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 14 mappali 264, 265, 328 e 332.

“b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio”



Formalità pregiudizievoli

I. IPOTECA VOLONTARIA rogito XXX XXXX del 29.05.2007, Repertorio 18890, Iscritta in data 5.06.2007 ai numeri 4180 del registro particolare e 22651 del registro generale.



1. A favore:

- XXXX – Cagliari - XXXX

2. Contro:

- XXXX XXXXX nato ad XXXX il XX.XX.19XX (per 1/4)
- XXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.19XX (per 1/4)
- XXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.19XX (per 2/4)



Capitale: € 140.000,00 a garanzia di mutuo di € 70.000,00 estinguibile in 20 anni, concesso a XXXX XXXXX, terreni siti nel comune di XXXX, loc. XXXX, distinti al Nuovo Catasto Terreni al foglio 14 mappali: 264, 265, 328, 332.



II. ANNOTAMENTO DI EROGAZIONE A SALDO rogito XXXX in data 21.09.2007, Repertorio n. 19479, Raccolta n.8448 annotato a Cagliari il





15.05.2009, ai numeri 1817 del registro particolare e 14779 del registro generale.



III. IPOTECA LEGALE – esattoriale – di € 200.123,54 a garanzia del capitale di € 100.061,77, ufficiale di riscossione della XXXX in data 21.02.2011, Repertorio n.114 iscritta a Cagliari il 02.03.2011 ai numeri 967 del registro particolare e 6135 del registro generale.



1. A favore:

- XXXX – Sassari - XXXX



2. Contro:

- XXXX XXXXX nato ad XXX il XX.XX.19XX (per 1/4)



Immobili: per ¼ terreno sito in XXX distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 14 mappali: 264, 265, 328.



IV. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 26.06.2015, Repertorio n.4286 trascritta a Cagliari il 31.07.2015 ai numeri 16390 del registro particolare e 20627 del registro generale.



1. A favore:

- XXXX – Cagliari – XXXX

2. Contro:

- XXXX XXXXX nato ad XXXX il XX.XX.19XX (per ¼)
- XXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.19XX (per ¼)
- XXXX XXXXX nata a XXXX il XX.XX.19XX (per 2/4)



Immobili: terreno sito in XXXX, in località XXXX distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 14 mappali: 264, 265, 328, 332.



ASTE
GIUDIZIARIE®

V. **IPOTECA GIUDIZIALE** di € 80.000,00 in forza al decreto ingiuntivo per il credito di € 68.313,81, Tribunale di Cagliari in data 16.07.2015, Repertorio n.2682 iscritta a Cagliari il 16.09.2015 ai numeri 2955 del registro particolare e 24849 del registro generale.

1. **A favore:**

- XXXX – XXXX

2. **Contro:**

- XXXX XXXXX nato ad XXX il XX.XX.19XX (per ¼)
- XXXX XXXXX nata a XXX il XX.XX.19XX (per ¼)

Immobili: ½ terreno sito in XXXX, distinto al Nuovo Catasto Terreni al foglio 14 mappali: 264, 265, 328, 332.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura del certificato notarile del Notaio Avv. XXX XXXX del 12 ottobre 2015 presente negli atti di causa.

Relativamente all'ultimo ventennio sussiste continuità nelle trascrizioni.

“c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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, visure e planimetrie catastali (allegato n. 6 e 7). Per quanto attiene il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 8) rilasciato dal Servizio urbanistica del Comune di San Sperate, lo stesso è stato acquisito dal precedente CTU al fine di non appesantire la procedura di ulteriori costi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Poiché dalla verifica della documentazione in atti non risultano presenti gli atti di provenienza ultraventennale, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire l'atto di compravendita del 21/12/1989, repertorio n.137176, raccolta n.16230; trascritto in data 17.01.1990 al registro generale n.1876, registro particolare n.1559 (allegato n.9) e l'atto di compravendita del 22/12/2006, repertorio n.11331, raccolta n.1217; trascritto in data 16.01.2007 al registro generale n.2158, registro particolare n.1700 (allegato n.10).

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

In data 17 aprile 2014 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio servizi demografici dei Comuni di XXXX e San XXXX il certificato di stato civile degli esecutati e i certificati di matrimonio.

In data 22/04/2024 il Comune di XXX inviava il Certificato di matrimonio celebrato in data XX.XX.19XX tra il Sig. XXXX XXXXX e la Sig.ra XXXX XXXXX.

In data 22/04/2024 il Comune di XXX inviava il Certificato di matrimonio celebrato in data XX.XX.20XX, in regime di separazione di beni, tra il Sig. XXXX XXXX e la Sig.ra XXXX XXXXX.

Per una visione più dettagliata dei certificati si rimanda all'allegato n.11.

4.3 - in risposta al 3° quesito

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

Gli immobili sono ubicati nel comune di San Sperate, a sud-est rispetto al centro abitato di San Sperate. Sono facilmente raggiungibili dalla casa comunale di San Sperate procedendo verso nord-est da via Sassari verso via Cagliari/SP4 da cui alla prima traversa si svolta a destra e si percorre la via Cagliari/SP4 per 1,8 km, successivamente si svolta a sinistra e si procede lungo la Strada Provinciale 5 per 1,1 km, infine si svolta a sinistra e si imbecca la via Is Spinargius, che si percorre per circa 100 metri finché sulla destra si trovano gli immobili.

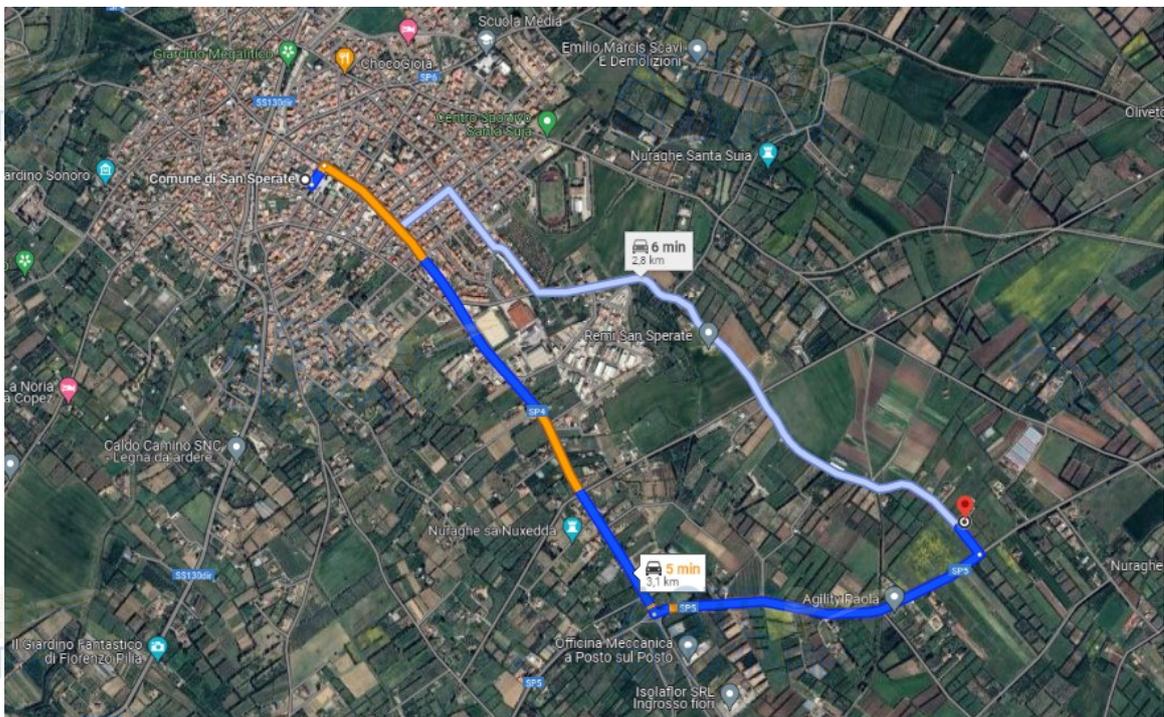


Figura 1. Percorso dalla Casa Comunale di San Sperate agli immobili oggetto di perizia



I beni confinano a nord con le particelle numeri 263 e 329, a est con le particelle numeri 468, 331, 783, 826, 827, a sud con la particella 333 e la strada asfaltata di penetrazione agraria denominata via Is Spinargius e a ovest con la particella 263. Tutte le particelle ricadono nel foglio 14 del comune censuario di San Sperate. Per una visione più dettagliata si rimanda all'inquadramento su ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (allegati n. 6 e 12).

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

I beni sono ubicati nel Comune censuario di San Sperate (CA), distinti al Nuovo Catasto Terreni e Catasto Fabbricati come dalle seguenti tabelle:

Nuovo Catasto Terreni

Elenco Beni					
Numero	Comune	Foglio	Particella	superficie m²	Qualità/classe
1	San Sperate	14	264	70	Seminativo 2
2	San Sperate	14	265	75	Seminativo 2
3	San Sperate	14	663	985	Ente Urbano
4	San Sperate	14	893	176	Ente Urbano
5	San Sperate	14	895	14199	Seminativo 3
6	San Sperate	14	332	100	Seminativo 3

Per una visione più dettagliata della mappa e delle visure catastali si rimanda all'allegato n. 6.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Elenco Beni						
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
San Sperate	14	663	2	A/2	6	12,5 vani
San Sperate	14	893		F/3		

Per una visione più dettagliata della visura e della planimetria catastale si rimanda

ASTE GIUDIZIARIE®
all'allegato n.7.

Si segnala che la particella n.332 del foglio 14 censita al Nuovo Catasto Terreni, con una superficie catastale di 100 mq, ricade al di fuori della proprietà e sembrerebbe non essere in possesso del debitore.

I beni in esame sono costituiti da un unico lotto di forma irregolare dove sono presenti diversi edifici, alcuni di questi al grezzo, oltre ad una piscina. Il lotto è recintato con pali e rete metallica ed è ben delimitato.

ASTE GIUDIZIARIE®
Gli immobili adibiti a casa di civile abitazione, ubicati nel Comune di San Sperate, così come dichiarato nel verbale del 6 giugno 2024 (Allegato n. 3) sarebbero abitati dalla Sig. XXXX XXXXX, dal coniuge Sig. XXXX XXXXX e dai quattro figli: una bambina di 9 anni, un bambino di 15 anni e da due ragazzi di 19 e 24 anni.

I fabbricati sono stati individuati così come di seguito relazionati:

1 - L'unità immobiliare al grezzo è edificata su un unico livello, con murature che presentano diverse tipologie di laterizi: alcune parti sono state edificate con laterizi alveolati mentre altre con blocchi di cemento. Il pavimento è in calcestruzzo e risulta essere privo di massetto e piastrelle. Il solaio dell'ambiente n.1, così come indicato in planimetria (Allegato n. 13), è costituito da travi in legno lamellare e perlinate, quest'ultimo è impermeabilizzato con della guaina bituminosa ardesiata privo di coppi (Allegato n.1). È presente, adiacente all'ambiente n. 1, un cortile con pavimentazione in cemento delimitato da mattoni in laterizio, in planimetria indicato con il numero 2, (Allegato n.1 - foto n. 8, 9, 10). Gli ambienti n. 3, 4 e 5 presentano delle murature con il solo strato di arriccio (intonaco grezzo), pavimentazione in cemento privo di massetto e piastrelle, il solaio è realizzato con pannelli coibentanti tipo sandwich (Allegato n.1 - foto n. 14). L'immobile è privo di controcasse e infissi.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
20





L'unità immobiliare è composta dagli ambienti che di seguito si descrivono, la cui numerazione corrisponde a quella riportata in planimetria nell'allegato n. 13:

1. Ambiente 1: superficie calpestabile di circa mq 71,28 (Allegato n. 1 – foto n. 5,6 e 7);
2. Cortile 2: superficie calpestabile di circa mq 47,19 (Allegato n. 1 – foto n.8,9 e 10);
3. Ambiente 3: superficie calpestabile di circa mq 22,06 (Allegato n.1 – foto n.12);
4. Ambiente 4: superficie calpestabile di circa mq 4,87 (allegato n.1 – foto n.13);
5. Ambiente 5: superficie calpestabile di circa mq 5,50 (allegato n. 1 – foto n.13);



La superficie calpestabile complessiva del fabbricato, escluso il cortile, è pari a circa 103,71 mq.

2 – Casa di civile abitazione, edificata su un unico livello, presenta delle parti interne soppalcate, in sufficienti condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da strutture portanti in pilastri in cemento armato e solaio in latero cemento rivestito da tegole. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi, intonacate con malta e tinteggiate. I pavimenti, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono ceramici. Gli infissi esterni sono in alluminio finto legno con persiane mentre quelli interni sono realizzati in legno.

L'unità immobiliare è composta dai seguenti ambienti, la cui numerazione



ASTE
GIUDIZIARIE®

corrisponde a quella riportata in planimetria nell'allegato n.14:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Ingresso: superficie calpestabile di circa mq 22,72 (Allegato n. 1 – foto n. 17,18);
2. Disimpegno: superficie calpestabile di circa mq 3,20;
3. W.C. (soppalcato): superficie calpestabile di circa mq 8,75 (Allegato n.1 – foto n.19,20,21,22);
4. Letto: superficie calpestabile di circa mq 14,63 (Allegato n.1 – foto n.23);
5. Letto: superficie calpestabile di circa mq 11,33 (Allegato n. 1 – foto n.24,25);
6. Soggiorno: superficie calpestabile di circa mq 31,96 (Allegato n. 1 – foto n.26,27,28,29,30);
7. Disimpegno: superficie calpestabile di circa mq 1,89;
8. W.C.: superficie calpestabile di circa mq 8,86 (Allegato n. 1 – foto n. 31,32,33);
9. Letto: superficie calpestabile di circa mq 16,48 (Allegato n. 1 – foto n.34,35);
10. Cabina armadio: superficie calpestabile di circa mq 4,51 (Allegato n. 1 – foto n.36);
11. Sala pranzo: superficie calpestabile di circa mq 40,78 (Allegato n. 1 – foto n.37,38);
12. Cucina: superficie calpestabile di circa mq 13,56 (Allegato n. 1 – foto n.39);
13. Anti W.C.: superficie calpestabile di circa mq 4,30 (Allegato n. 1 – foto n.40);
14. W.C.: superficie calpestabile di circa mq 6,15 (Allegato n. 1 – foto n.41);
15. Disimpegno: superficie calpestabile di circa mq 0,92 (Allegato n. 1 – foto n.42,43);

ASTE
GIUDIZIARIE®



16. Letto: superficie calpestabile di circa mq 16,62;
17. Letto: superficie calpestabile di circa mq 32,55 (Allegato n. 1 – foto n.44,45);
18. Soppalco bagno di circa mq 8,75
19. Portico ingresso: superficie calpestabile di circa mq 8,26 (Allegato n. 1 – foto n.46);
20. Portico: superficie calpestabile di circa mq 33,90 (Allegato n. 1 – foto n.47,48).
- Si specifica che la casa dispone degli allacci per l'acqua proveniente dal pozzo, per l'energia elettrica e una rete di smaltimento delle acque reflue tramite fossa settica.

3 – Vano tecnico, edificato su un unico livello, il vano si trova al grezzo ed è costituito da blocchi in calcestruzzo e solaio con travi in legno, tavole perlinato e copertura con coppi laterizi. Risulta essere privo di pavimentazione, controcasce e infissi (Allegato n.1 – da foto n.49 a n.52).

Il vano tecnico è composto da un unico ambiente con una superficie calpestabile di circa 9.17 mq. Per una visione più dettagliata si rimanda all'allegato n. 15.

4 – Piscina e locali accessori. Gli stessi si trovano in mediocri/scarse condizioni di manutenzione. La pergola e i locali accessori sono al grezzo e privi di coperture, pavimentazione e intonaci (Allegato n.1 – da foto n. 53 a n.60 e Allegato n.16).

5 – Terreno ricoperto di essenze erbacee selvatiche, dove è presente un cumulo di circa 69 mc di materiali inerti (Allegato n.1 – foto n.61,62), oltre che immondizia varia, alcune automobili e motoveicoli privi di parte del loro contenuto (Allegato n.1 – da foto n.63 a n.69). È presente una condotta del consorzio di bonifica che risulta essere chiusa e attualmente inutilizzata (Allegato n.1 – foto n.72). Adiacente al fabbricato al grezzo, in

particolare a sud dell'ambiente n.2 in planimetria, è presente un pozzo utilizzato per le utenze idriche domestiche (Allegato n.1 – foto n.73) che, dalle richieste effettuate presso il settore ambiente idrico della città metropolitana – servizio idrogeologico, risulta privo di autorizzazione, così come meglio riportato nell'allegato n. 17.

4.4 - in risposta al 4° quesito

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.

I beni di cui all'atto di pignoramento risultano conformi alla descrizione. Si evidenzia che dalla sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale parrebbe che la particella n.332 del foglio 14 censita al Nuovo Catasto Terreni, con una superficie catastale di 100 mq, non risulterebbe essere in possesso del debitore. Gli immobili non risultavano regolarmente accatastati per cui il sottoscritto ha provveduto all'accatastamento degli stessi; attualmente i beni risultano regolarmente accatastati, come meglio descritto nel quesito che segue.

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

ASTE GIUDIZIARIE® per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità;”

I beni ubicati nel Comune censuario di San Sperate (CA), prima delle operazioni di aggiornamento catastale erano distinti al Nuovo Catasto come dalle seguenti tabelle:

Nuovo Catasto Terreni

Elenco Beni ante-accatamento					
Numero	Comune	Foglio	Particella	superficie m ²	Qualità/classe
1	San Sperate	14	264	70	Seminativo 2
2	San Sperate	14	265	75	Seminativo 2
3	San Sperate	14	328	15360	Seminativo 3
4	San Sperate	14	332	100	Seminativo 3

Per una visione più dettagliata della mappa e delle visure catastali si rimanda all'allegato n.6.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Elenco Beni ante-accatamento						
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
San Sperate	14	663	1	A/2	6	12,5 vani

Per una visione più dettagliata della visura e della planimetria catastale si rimanda all'allegato n.7.

Durante i sopralluoghi sono emerse diverse situazioni particolari. Nello specifico, l'immobile identificato al foglio 14, particella 663 sub 1, risulta avere una rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010. Questo immobile risultava privo di planimetria catastale negli archivi del catasto in quanto rientrava nella categoria degli "immobili fantasma". Inoltre, durante i sopralluoghi sono stati individuati altri fabbricati in via di costruzione.

In data 21 marzo 2024 il sottoscritto ha provveduto a inviare un'istanza al Signor Giudice dell'Esecuzione al fine di rilevare i fabbricati con l'ausilio di un collaboratore,

per regolarizzare la loro situazione catastale presso l’Agenzia del Territorio, utilizzando strumentazione topografica Geomax Z35, al fine di posizionare correttamente i beni nella mappa catastale e procedere all’accatamento (tipo mappale e DOCFA). Tale istanza è stata autorizzata, in data 26 marzo 2024 dal Sig. Giudice dell’Esecuzione (Allegato n.18).

A seguito delle operazioni di accatamento dei fabbricati presenti nel lotto i beni attualmente sono censiti così come segue:

Elenco Beni post-accatamento N.C.T.					
Numero	Comune	Foglio	Particella	superficie m ²	Qualità/classe
1	San Sperate	14	264	70	Seminativo 2
2	San Sperate	14	265	75	Seminativo 2
3	San Sperate	14	663 (ex 328)	985	Ente urbano
4	San Sperate	14	893 (ex 328)	176	Ente urbano
5	San Sperate	14	895 (ex 328)	14199	Seminativo 3
6	San Sperate	14	332	100	Seminativo 3

Elenco Beni post-accatamento N.C.E.U.						
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
San Sperate	14	663	2	A/7	1	9,5 vani
San Sperate	14	893		F/3		

Per una visione più dettagliata della mappa, delle visure catastali e delle planimetrie aggiornate si rimanda alla lettura degli allegati n.19 e 20.

Per una visione delle variazioni catastali derivate dall’accatamento degli immobili privi delle regolari concessioni edilizie si rimanda alla lettura delle tabelle di sintesi sottostante:

Nuovo Catasto Terreni

Elenco beni ante - accatastamento		Elenco beni post - accatastamento	
Foglio	Particella	Foglio	Particella
14	264	14	264
14	265	14	265
14	328	14	663 (ex 328)
		14	893 (ex 328)
		14	895 (ex 328)
14	332	14	332

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Elenco beni ante -accatastamento						Elenco beni post-accatastamento					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
14	663	1	A/2	6	12,5	14	663	2	A/7	1	9,5
						14	893		F/3		

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 San Sperate, in particolare dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 8), è scaturito che i beni in esame ricadono in Zona E Agricola - sottozona E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

Nel fondo sono stati rinvenuti un fabbricato in fase di costruzione, un locale tecnico, una piscina; tali costruzioni risultano essere prive di regolari autorizzazioni o concessioni edilizie; sono, inoltre, presenti dei locali accessori privi di copertura e anch'essi non figurano negli elaborati grafici di progetto allegati alle concessioni edilizie.

Si riporta quanto evidenziato nel CDU: "...omissis...nell'immobile identificato catastalmente nel N.C.T. al foglio 14, mappale 328 è presente un fabbricato identificato catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio 14, mappale 663 per il quale risulta la seguente annotazione: *Planimetria assente – attribuzione di RC presunta e del quale non risulta nessuna pratica edilizia...omissis...*"; pertanto, come riportato nel paragrafo 4.5 della presente relazione, il sottoscritto ha provveduto a regolarizzare il "fabbricato fantasma".

La casa di civile abitazione risulta essere stata edificata in forza alla Concessione

Edilizia n.59, pratica edilizia n.11/2006 (Allegato n.21) ma ha subito delle importanti difformità rispetto all'elaborato depositato. L'immobile è stato ampliato, lo stesso è utilizzato interamente come civile abitazione, in luogo di vano appoggio con locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, così come riscontrato durante i sopralluoghi e così come meglio riportato nell'allegato n. 22. Non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del comune di San Sperate alcuna dichiarazione di agibilità.

La casa di civile abitazione è stata ampliata, così come dettagliato nell'elaborato planimetrico (Allegato n.22), con la costruzione di un soppalco nel bagno (n. 3 in planimetria) oltre che la sala pranzo, cucina, anti W.C., W.C., tutti gli ambienti del sottotetto soppalcato e il portico come riportato con colorazione rossa nella planimetria inserita nell'allegato 22. I soppalchi della casa di civile abitazione e la piscina non sono considerati variazioni essenziali, come previsto dall'art. 32, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, e potrebbero essere regolarizzati. Per tutte altre zone segnate in rosso, invece, sarà necessario presentare una pratica edilizia il cui oggetto comprenda ciò che potrà essere sanato, in quanto, come meglio si specificherà di seguito, alcune parti del fabbricato non rispettano le distanze dai confini.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (Allegato n. 23) (TAV. C - punto 12.3 comma K) la distanza dei confini deve essere la seguente: *“Il distacco minimo dei fabbricati dai limiti del lotto di proprietà deve essere di almeno mt. 10,00, ovvero mt. 5,00 dai confini dalle fasce demaniali (solo se ricadenti all'interno del lotto), sul lato delle strade comunali 12,00 mt. e mt. 20,00 dall'inizio della cunetta relativa alla carreggiata delle strade provinciali e 40,00 m dalle strade statali, salvo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e dal successivo punto.”*

La distanza dal confine del fabbricato di civile abitazione in esame è di circa metri 3 metri nel confine nord est alto e di circa 7 metri nel confine nord est basso, non

rispettando, quindi, la prescritta distanza dei 10 metri dal confine. Una casistica simile si presenta per il vano tecnico, che anch'esso non rispetta le distanze minime dal confine (Allegato n. 24).

Si richiama l'attenzione, inoltre, sul fatto che le residenze ammesse in zona agricola sono solo quelle connesse ad aziende agricole o zootecniche, come previsto dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, e successive modifiche. In zona agricola sono quindi ammesse esclusivamente le trasformazioni edilizie strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, principio che interessa anche (e soprattutto) l'edificazione a fini residenziali. Ne consegue che l'abitazione dell'agricoltore è ammissibile solo se i fondi sono destinati a coltivazioni che richiedano una presenza assidua e che giustifichino la residenza in loco.

La Direttiva per le zone agricole consente l'edificazione ai fini residenziali indipendentemente dalla qualificazione soggettiva del richiedente il titolo abilitativo, non richiedendo che esso sia un imprenditore agricolo professionale o un coltivatore diretto. Tuttavia, è necessario verificare la stretta connessione tra l'edificazione e l'attività agricola del fondo al momento del rilascio del titolo edilizio, con particolare attenzione nel caso in cui il richiedente intenda intraprendere una nuova attività agricola.

Come affermato nella Circolare dell'Assessore degli Enti locali, Finanze e Urbanistica n.1 del 10 maggio 1984 – Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.A. 20 dicembre 1983, n. 2266/U (decreto Floris), durante il rilascio del titolo edilizio è richiesto un attento esame delle pratiche e un controllo successivo sull'uso effettivo del fabbricato. I requisiti per la realizzazione di residenze devono essere soddisfatti anche per la costruzione delle relative pertinenze, che devono essere strumentali alla residenza e all'attività agricola svolta nel fondo, come ribadito dalla giurisprudenza. In assenza di questo rapporto di strumentalità, la

ASTE
GIUDIZIARIE®

realizzazione della pertinenza non può essere autorizzata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La realizzazione della volumetria del fabbricato al grezzo, del locale tecnico e degli ampliamenti non autorizzati della casa di civile abitazione costituiscono, invece, una variazione essenziale ai sensi dell'art. 32, comma 1 lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001. Nel caso specifico, non parrebbe possibile presentare all'ufficio tecnico del Comune di San Sperate la pratica di accertamento di conformità, poiché la volumetria realizzata eccede quella consentita dagli standard edilizi del PUC per le zone E1 (Indice di edificabilità $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto attiene i vari abusi rinvenuti nella casa di civile abitazione sarà necessario interfacciarsi con l'ufficio tecnico al momento dell'acquisizione del lotto per comprendere in quel preciso momento ciò che sia sanabile e ciò che non lo sia, oltre a decidere quali parti del fabbricato sanare. In tutti i casi, ciò comporterà l'applicazione di sanzioni amministrative da parte del Comune, secondo quanto stabilito dagli art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 8/2015 e art. 8, comma 1 e 2 della L.R. 11/2017, poiché le modifiche sono state eseguite senza presentazione di alcuna pratica urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

È pertanto necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Sperate una pratica di accertamento di conformità e si dovranno corrispondere i relativi oneri per la richiesta di sanatoria delle parti sanabili, oltre alla parcella del professionista incaricato della redazione della pratica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ha stimato i costi di demolizione dei fabbricati privi delle regolari autorizzazioni, in considerazione del fatto che la casa di civile abitazione attualmente dovrebbe aver utilizzato tutta la cubatura del lotto e in parte bisognerà ripristinare la zona lavorazione prodotti agricoli funzionale all'attività agricola.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si sono stimati i costi di regolarizzazione urbanistica, catastale oltre alla demolizione degli abusi non sanabili, il costo dello smaltimento e movimentazione dei

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



materiali che comprende il carico, trasporto e scarico delle macerie in discarica autorizzata, oltre allo smaltimento degli inerti indicati graficamente nell'allegato n. 12, calcolati prudenzialmente a corpo in € 50.000,00.

Si precisa che il sottoscritto ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili basandosi sulla normativa vigente e sulle interpretazioni comunemente adottate dall'ufficio tecnico consultato. Tuttavia, è importante sottolineare che non è stata presentata alcuna pratica di questo tipo presso il Comune di San Sperate e pertanto le considerazioni esposte riguardo la possibilità e le relative modalità e di sanare le difformità riscontrate potranno essere verificate e confermate soltanto quando l'ufficio tecnico di San Sperate esaminerà la pratica di accertamento di conformità che verrà presentata dall'aggiudicatario, anche in considerazione della continua evoluzione delle normative urbanistiche. Per una visione dello stralcio dell'attuale Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Sperate si rimanda all'allegato n.23.

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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”.

Il complesso di beni pignorati non è comodamente divisibile in più lotti in quanto non risulta possibile ricavare unità autonome senza una diminuzione del valore del bene indiviso ed inoltre si andrebbe a gravare lo stesso di pesi, servitù e importanti limitazioni a carico di ogni singola unità immobiliare con conseguenti progettazioni, trasformazioni e frazionamenti necessari.

Si precisa che chi acquisterà il lotto dovrebbe eventualmente provvedere alla pulizia, sgombero e smaltimento in apposita discarica autorizzata dei rifiuti e del cumulo degli inerti presenti; tali aspetti sono stati considerati nel paragrafo precedente e nella successiva valutazione del lotto.

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 risulta pignorato per 2/4 alla sig.ra XXXX XXXXX, per ¼ al sig. XXXX XXXXX e per ¼ alla sig.ra XXXX XXXXX. Tuttavia il lotto non è divisibile; infatti, nonostante la suddivisione delle quote di proprietà tra i vari coproprietari, la natura dell'immobile non permette una divisione fisica. Un frazionamento del lotto impedirebbe la razionale coltivazione dello stesso, alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

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)''*

A seguito degli accessi e delle informazioni apprese in sede di sopralluogo, è emerso che l'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento è attualmente occupato dalla sig.ra XXXX XXXXX e dai suoi familiari. Nello specifico, l'immobile risulterebbe occupato, come dichiarato nel verbale del 6 giugno 2024 (Allegato n.3), dalla sig.ra XXXX XXXXX, dal marito Sig. XXXX XXXXX e dai loro quattro figli: una bambina di 9 anni, un bambino di 15 anni, un ragazzo di 19 anni e un ragazzo di 24 anni.

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”

L'immobile non è occupato da un coniuge separato.

4.11 - in risposta al 11° quesito

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

I beni pignorati risultano inquadrati urbanisticamente secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di San Sperate nella Zona E Agricola – Sottozona EI assoggettata alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., art. 13, comma 1, lettera a. Oltre alle disposizioni comunali, trattandosi di aree agricole

ricadenti all'esterno degli ambiti costieri del Piano Paesaggistico Regionale, si applicano le norme del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, come integrate e modificate dalle disposizioni sovraordinate introdotte dall'art. 1 della L.R. 1/2021 che introduce modifiche all'art.26 della legge regionale n.8 del 2015.

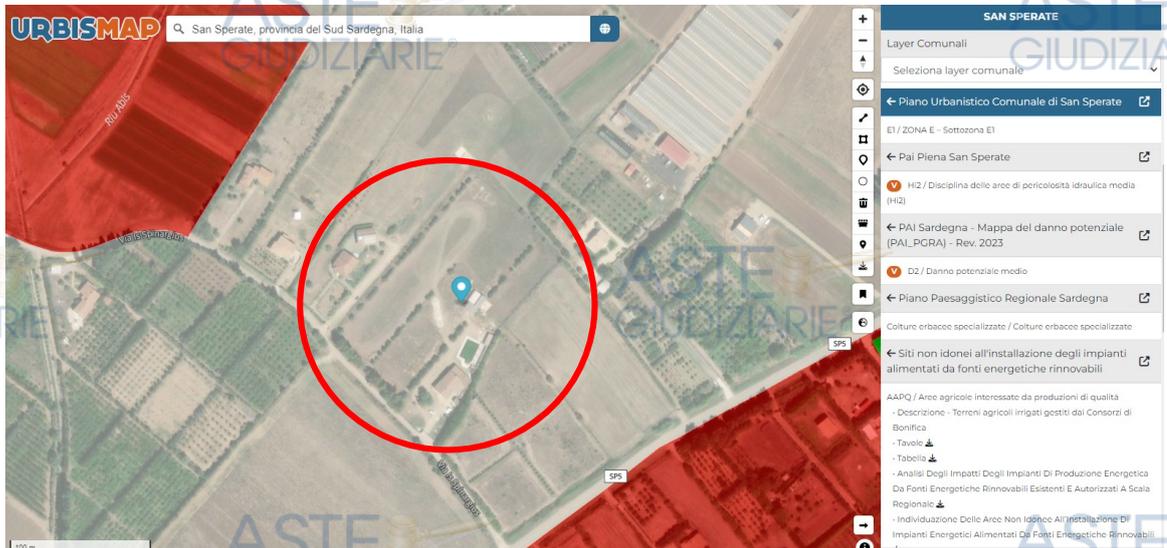


Figura 2. Stralcio schermata - Fonte Urbimap

Risulta all'interno della Perimetrazione del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con deliberazione CC n.28 del 07/06/2021 nelle classi di pericolosità idraulica media (Hi2).

Nelle fasce studiate dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni – Piena (PGRA-P) – Classe di Danno potenziale D2-Medio (Aree con limitati effetti sulle persone e sul tessuto socio-economico. Aree attraversate da infrastrutture secondarie e attività produttive minori, destinate sostanzialmente ad attività agricole o a verde pubblico).

I terreni non risultano essere soggetti al vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n.353.

Per una visione più dettagliata del Certificato di Destinazione Urbanistica si rimanda all'allegato n. 8.

4.12 - in risposta al 12° quesito

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

I beni pignorati, sulla base del CDU (Allegato n. 8), non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

4.13 - in risposta al 13° quesito

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

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; il tutto è servito a reperire quanti più dati utili per ottenere il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.



Il lotto si estende per una superficie di circa 15.500 mq dove insistono diversi fabbricati. Gli immobili sono costituiti così come rappresentato graficamente nelle planimetrie allegate alla presente relazione (Allegati n. 13,14,15,16).

Gli immobili sono stati così individuati:

- 1) **Fabbricato di civile abitazione**; composto da i seguenti ambienti al piano terra, altri soppalcati oltre gli ambienti esterni (Allegato n. 14) così come sotto riportato:

Piano terra

1. Ingresso di circa 22,72 mq
2. Disimpegno di circa 3,20 mq
3. W.C. di circa 8,75 mq
4. Letto di circa 14,63 mq
5. Letto di circa 11,33 mq
6. Soggiorno di circa 31,96 mq
7. Disimpegno di circa 31,96 mq
8. W.C. di circa 8,86 mq
9. Letto di circa 16,48 mq
10. Cabina armadio di circa 4,51 mq
11. Sala pranzo di circa 40,78 mq
12. Cucina di circa 13,56 mq
13. Anti W.C. di circa 4,30 mq
14. W.C. di circa 6,15 mq

Soppalco

15. Ingresso di circa 0,92 mq
16. Disimpegno di corca 16,62 mq





17. W.C. di circa 32,55 mq

18. Ambiente di circa 8,75 mq

Ambienti esterni

19. Portico ingresso di circa 8,26 mq

20. Portico di circa 33,90 mq



Gli ambienti al piano terra si estendono per circa 189,12 mq, gli ambienti soppalcati per circa 58,84 mq mentre gli ambienti esterni per circa 42,16 mq per un totale di circa 290,12 mq. Si precisa che l'indicazione delle superfici così come sopra riportate è scaturita dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi e puntualmente riportate su CAD.



In merito agli altri immobili presenti nel lotto privi di regolari concessioni, si evidenzia che, con tutta probabilità, non è possibile sanare la loro situazione urbanistica, pertanto essi dovranno essere demoliti, conseguentemente non sono stati oggetto di stima. È stato invece stimato il costo della demolizione dei locali abusivi e delle parti presumibilmente non sanabili della casa di civile abitazione oltre allo smaltimento degli inerti, dei rifiuti presenti stimati a corpo in € 50.000,00, somma comprensiva degli oneri delle pratiche urbanistiche e catastali.



Dalle indagini svolte è scaturito che il valore di mercato a metro quadro dei fabbricati in esame varia in funzione dalle rifiniture, dalla tipologia edificatoria presente sul lotto e dalla presa in esame dei comodi, quali la possibilità di sanare la piscina, mentre, tra gli scomodi è sicuramente da annoverare, per chi acquista, la problematica relativa alla demolizione, alla pulizia e gestione della fossa settica dove si scaricano i reflui fognari oltre che la regolarizzazione del pozzo. Inoltre si rimarca l'onere di smaltimento dei rifiuti e dei cumuli di inerti presenti nel lotto.



Dopo aver svolto le indagini suddette e in considerazione dell'attuale periodo di



crisi del mercato immobiliare e degli abusi esistenti, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima dei beni in esame.

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

Stima casa di civile abitazione

Per la stima del più probabile valore di mercato della casa di civile abitazione ubicata nel Comune di San Sperate, sulla base di quanto rilevato e riportato nella cartografia e su quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è potuto appurare lo stato d'uso del fabbricato che risulta in parte edificato senza le regolari concessioni edilizie, considerata la quotazione del mercato immobiliare locale, verificato quanto riportato nella banca dati dove sono pubblicate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n.25) si è proceduto come segue.

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene congruo applicare alla casa di civile abitazione il più probabile valore di mercato, a cui è stata detratta una percentuale di vetustà valutata al 35%; complessivamente il più probabile valore di mercato è stimato in € 189.401,00.

Per una visione più dettagliata della stima degli edifici si rimanda all'allegato n.27.

Stima Piscina

Per quanto attiene la piscina di circa 144 mq si è stimato un valore a nuovo di € 250,00 al metro quadro oltre alla pavimentazione in cemento di circa 155 mq per la quale si è stimato un valore a mq di € 100,00, dal valore ottenuto si è detratta la vetusta pari al 60 % ottenendo un valore di € 20.600,00.



Stima Locale tecnico

Per quanto attiene il locale tecnico di circa 9,17 mq si è stimato un valore a nuovo di € 400,00, dal valore ottenuto si è detratta la vetusta pari al 50 % ottenendo un valore di € 2.017,40.

Stima terreni

Per quanto attiene i terreni si è fatto riferimento alle quotazioni EXEO (Allegato n. 26) e i terreni sono classificabili come seminativi irrigui; considerando l'ubicazione degli stessi appare opportuno applicare la quotazione massima di € 26.000,00 ad ettaro.

Pertanto il più probabile valore di mercato sarà pari a € 37.554,40.

Dai valori ottenuti si sono detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, catastale oltre alla demolizione degli abusi non sanabili, il costo dello smaltimento e movimentazione dei materiali che comprende il carico, trasposto e scarico delle macerie in discarica autorizzata, oltre allo smaltimento degli inerti indicati graficamente nell'allegato n. 12, calcolati prudenzialmente a corpo in € 50.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto in esame sarà pari a € 200.000,00 in cifra tonda, rimandando all'allegato n. 27 per una lettura dettagliata della stima.

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 del bene risulterebbero essere state deliberate spese fisse di gestione o di manutenzione o spese straordinarie. In data 9 maggio 2024 ho provveduto a



richiedere al Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale lo stato debitorio dei tributi consortili; in data 16 maggio 2024 il Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale con il protocollo AOO.0.16/05/2024.0008038 ha risposto inviando l'elenco delle cartelle esattoriali da parte dell'Agenzia delle Entrate dal 2012 al 2024 per un totale di euro 1.229,13 € in fase di riscossione coattiva e gli avvisi di pagamento degli anni 2020 e 2021 rispettivamente di € 45,42 e € 53,08 in fase di riscossione bonaria (Allegato n. 28).

4.15 - in risposta al 15° quesito

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

Si allega Check List (Allegato n. 29) che è stata depositata nel fascicolo telematico in formato .rtf.

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base dell'attento esame della documentazione agli atti, dai vari sopralluoghi oltre che dalle indagini svolte e degli accertamenti svolti, si può sintetizzare quanto segue:

1. I beni sono ubicati nel Comune censuario di San Sperate (CA), prima delle operazioni di aggiornamento catastale erano distinti al Nuovo Catasto come dalle seguenti tabelle:

Nuovo Catasto Terreni

Elenco Beni ante-accatamento					
Numero	Comune	Foglio	Particella	superficie m ²	Qualità/classe
1	San Sperate	14	264	70	Seminativo 2
2	San Sperate	14	265	75	Seminativo 2
3	San Sperate	14	328	15360	Seminativo 3
4	San Sperate	14	332	100	Seminativo 3

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Elenco Beni ante-accatamento						
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
San Sperate	14	663	1	A/2	6	12,5 vani

Per una visione più dettagliata si rimanda agli allegati n. 6 e 7.

- In data 21 marzo 2024, il sottoscritto ha provveduto a inviare un'istanza per rilevare i fabbricati utilizzando strumentazione topografica Geomax Z35, al fine di posizionare correttamente i beni nella mappa catastale e procedere all'accatamento (tipo mappale e DOCFA). Tale istanza è stata autorizzata, in data 26 marzo 2024, dal Sig. G.I. (Allegato n.18).
- A seguito della regolarizzazione catastale, dei fabbricati presenti, i beni risultano attualmente censiti all'Agenzia del Territorio così come segue:

Fabbricato terreni

Elenco Beni post-accatamento					
Numero	Comune	Foglio	Particella	superficie m ²	Qualità/classe
1	San Sperate	14	264	70	Seminativo 2
2	San Sperate	14	265	75	Seminativo 2
3	San Sperate	14	663 (ex 328)	985	Ente urbano
4	San Sperate	14	893 (ex 328)	176	Ente urbano
5	San Sperate	14	895 (ex 328)	14199	Seminativo 3
6	San Sperate	14	332	100	Seminativo 3



Nuovo Catasto Edilizio Urbano



Elenco Beni post-accatamento						
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
San Sperate	14	663	2	A/7	1	9,5 vani
San Sperate	14	893		F/3		

4. Per una visione delle variazioni catastali derivate dall'accatamento degli immobili privi delle regolari concessioni edilizie si rimanda alla lettura delle tabelle di sintesi sottostanti:



Nuovo Catasto Terreni



Elenco beni ante-accatamento		Elenco beni post-accatamento	
Foglio	Particella	Foglio	Particella
14	264	14	264
14	265	14	265
14	328	14	663 (ex 328)
		14	893 (ex 328)
		14	895 (ex 328)
14	332	14	332



Nuovo Catasto Edilizio Urbano



Elenco beni ante-accatamento						Elenco beni post-accatamento					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
14	663	1	A/2	6	12,5	14	663	2	A/7	1	9,5
						14	893		F/3		

5. Sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto C.E. n. 59 del 3.11.2006. Dall'analisi dei volumi edificati e di quelli potenzialmente edificabili, si evidenzia che la volumetria realizzata risulterebbe superiore a quella massima consentita (Allegato n.22).
6. L'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento è attualmente occupato dalla sig.ra XXXX XXXXX e dai suoi familiari. Nello specifico,





l'immobile è occupato, come dichiarato nel verbale del 6 giugno 2024 (Allegato n.3) dalla sig.ra XXXX XXXXX, dal marito Sig. XXXX XXXXX e dai loro quattro figli: una bambina di 9 anni, un bambino di 15 anni, un ragazzo di 19 anni e un ragazzo di 24 anni.

7. Nel lotto è presente numerosa immondizia e dei cumuli di inerti che dovranno essere smaltiti in apposite discariche.
8. Tra gli scomodi si segnala la demolizione degli immobili privi di regolari autorizzazioni, la gestione della fossa settica dove si scaricano i reflui fognari e la regolarizzazione del pozzo.
9. La stima del più probabile valore di mercato del bene in esame è pari a € 200.000,00. Per una visione più dettagliata della stima si rimanda all'allegato n.27.
10. È stato comunicato dal Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale che sono state deliberate spese di gestione e manutenzione, con un debito complessivo di €1.229,13 in riscossione coattiva e avvisi bonari per il 2020 e 2021 di €45,42 e €53,08 (Allegato n. 28).

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. 44 pagine e di n. 29 allegati.

Cagliari, 21 novembre 2024



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

