

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTA AL N°170 DEL R.G.E. DELL'ANNO 2016



GIUDICE DELLA ESECUZIONE	Dott.ssa SILVIA COCCO
CREDITORE PIGNORANTE	
DEBITORE ESECUTATO	
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	DOTT. ING. FRANCESCO PICCIAU



INDICE DELLA PERIZIA

PREMESSA	3
I SOGGETTI	3
QUESITI	3
ACCERTAMENTI PRELIMINARI	7
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI.....	7
ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ASSEMINI (CA).....	11
RISPOSTE AI QUESITI	12
RISPOSTA AL QUESITO N°1.....	12
RISPOSTA AL QUESITO N°2.....	18
RISPOSTA AL QUESITO N°3.....	21
RISPOSTA AL QUESITO N°4.....	24
RISPOSTA AL QUESITO N°5.....	25
RISPOSTA AL QUESITO N°6	27
RISPOSTA AL QUESITO N°7.....	28
RISPOSTA AL QUESITO N°8.....	28
RISPOSTA AL QUESITO N°9.....	28
RISPOSTA AL QUESITO N°10.....	29
RISPOSTA AL QUESITO N°11.....	29
RISPOSTA AL QUESITO N°12.....	29
RISPOSTA AL QUESITO N°13.....	32
CONCLUSIONI	32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Ill.ma Dott.ssa Silvia Cocco Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con vostra **Ordinanza del 23 ottobre 2019**, il sottoscritto



ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra al fine di dare risposta ai quesiti del presente incarico.



I SOGGETTI

I soggetti dell'atto di pignoramento Sono i seguenti:

- _____ in qualità di CREDITORE;
- _____, in qualità di DEBITORE ESECUTATO;

QUESITI

Visto l'art.137bis disp. att. c.p.c. il Giudice dell'esecuzione affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	<u>3</u>	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----------	--------------------------------------

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

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

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

3) 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) 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;

5) 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

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	4	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	---	--------------------------------------

combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

6) 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) 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;

8) *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*

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	5	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	---	--------------------------------------

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);

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

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

11) 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;

12) 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;

13) 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;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	6	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	---	--------------------------------------

I. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La descrizione dell'immobile pignorato come risulta dall'atto di pignoramento del **19 aprile 2016**, è la seguente.

Beni immobili di proprietà del Sig.

In Comune di Villacidro loc. Banarba

1. *Immobile distinto al C.T. al **foglio 713 mappale 167**, terreno di (Ha 32.50);*
2. *Immobile distinto al C.T. al **foglio 713 mappale 76 e 77**, terreni di (Ha 29.05), (Ha 59.95);*
3. *Immobile distinto al C.F. **Sezione G al foglio 13 mappale 404 sub. 1**, categoria D/10, dati precedenti C.T. Foglio 713 Mappale 404 ex 80 di mq 1510; **terreno** di mq 1510 in località Banarba, con entro stante fabbricato a destinazione agricola al piano terra);*
4. *Immobile distinto al C.T. al **foglio 519 mappale 3, 4 e 51**, terreni rispettivamente di (Ha 3.95), (Ha 9.60) e (Ha 2.22.55);*
5. *Immobile distinto al C.T. al **foglio 519 mappale 2, foglio 713 mappale 78 e 79**, terreni rispettivamente di (Ha 32.40), (Ha 24.20) e (Ha 3.95);*

2. ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI

Dal reperimento e dalla verifica della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Cagliari si traggono i seguenti dati identificativi dell'immobile in oggetto.

1. Unità Immobiliare A (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 519 Mappale 2, Porzione AA Qualità/Classe Seminativo, 4 Reddito Dominicale €0,07, Reddito Agrario €0,05, Superficie 90 mq, Porzione AB Qualità/Classe Frutt. Irriguo, U, Reddito Dominicale €65,07, Reddito Agrario €26,03, Superficie 3150 mq;

Dati derivanti da: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2013)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957,

, proprietà per 1/1

comunione de residuo;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	<u>7</u>	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----------	--------------------------------------

2. Unità Immobiliare B (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 519 Mappale 3, Porzione AA Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 1,94 Reddito Agrario € 1,55, Superficie 300 mq, Porzione AB Qualità/Classe Pascolo 2, Reddito Dominicale € 0,15, Reddito Agrario € 0,10;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 10/03/2007 protocollo n.CA0185775 in atti dal 10/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 60395.1/2007)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1/1
comunione de residuo;

3. Unità Immobiliare C (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 519 Mappale 4, Porzione AA Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 5,81 Reddito Agrario € 4,65, Superficie 900 mq, Porzione AB Qualità/Classe Mandorleto 3, Reddito Dominicale € 0,25, Reddito Agrario € 0,12, Superficie 60 mq;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 10/03/2007 protocollo n.CA0185776 in atti dal 10/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 60396.1/2007)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1/1
comunione de residuo;

4. Unità Immobiliare D (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 519 Mappale 51, Porzione AA Qualità/Classe SEMINATIVO 4, Reddito Dominicale € 1,04 Reddito Agrario € 0,69, Superficie 1341 mq,

Porzione AB Qualità/Classe PASCOLO 2, Reddito Dominicale € 11,67, Reddito Agrario € 7,77, Superficie 7518 mq,

Porzione AC Qualità/Classe PASCOLO ARBOREO 1, Reddito Dominicale € 5,72, Reddito Agrario € 4,45, Superficie 2461 mq;

Porzione AD Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 70,59, Reddito Agrario € 56,47, Superficie 10935 mq;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n.CA0403744 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.15762.1/2012)

Intestati

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	8	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	---	--------------------------------------

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1/1
comunione de residuo;

5. Unità Immobiliare E (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 76, Qualità/Classe FRUTTETO IRRIGUO U, Reddito Dominicale € 60,01 Reddito Agrario € 24,00, Superficie 2905 mq;
Dati derivanti da: Variazione del 24/07/2015 protocollo n. CA0253494 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 28296.1/2015)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1/1
comunione de residuo;

6. Unità Immobiliare F (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 77, Qualità/Classe FRUTTETO IRRIGUO U, Reddito Dominicale € 123,85 Reddito Agrario € 49,54, Superficie 5995 mq;
Dati derivanti da: Variazione del 24/07/2015 protocollo n. CA0253495 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI

SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 28297.1/2015)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1/1
comunione de residuo;

7. Unità Immobiliare G (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 78, porzione AA Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 10,01 Reddito Agrario € 8,01, Superficie 1551 mq;
porzione AB Qualità/Classe FRUTTETO IRRIGUO U, Reddito Dominicale € 17,95 Reddito Agrario € 7,18, Superficie 869 mq;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 22/12/2009 protocollo n.CA0581330 in atti dal 22/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.28559.1/2009)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1/1
comunione de residuo;

8. Unità Immobiliare H (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 79, porzione AA Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 1,94 Reddito Agrario € 1,55, Superficie 300 mq;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	9	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	---	--------------------------------------

porzione AB Qualità/Classe SEMINATIVO ARBOREO, Reddito Dominicale € 0,25 Reddito Agrario € 0,15, Superficie 95 mq;

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n.CA0187457 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 61211.1/2007)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1/1
comunione de residuo;

9. Unità Immobiliare I (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 167, Qualità/Classe FRUTTETO IRRIGUO U, Reddito Dominicale € 67,14 Reddito Agrario € 26,86, Superficie 3250 mq;

Dati derivanti da: Variazione del 06/07/2015 protocollo n. CA0253496 in atti dal 17/12/2015 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 28298.1/2015)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1/1
comunione de residuo;

10. Unità Immobiliare L (TERRENO)

Comune censuario di VILLACIDRO Foglio 713 Particella 404, ENTE URBANO, Superficie 1510mq;

Dati derivanti da: Tipo mappale del 29/09/2011 protocollo n. CA0426045 in atti dal 29/09/2011 presentato il 29/09/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 426045.1/2011)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1/1
comunione de residuo;

11. Unità Immobiliare M (UNITA' IMMOBILIARE)

Comune censuario di VILLACIDRO Foglio 13 Particella 404, Sub. 1, Categoria D/10, Rendita € 1308,00;

LOCALITA BANARBA SNC piano: T;

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 11/11/2011 protocollo n. CA0486366 in atti dal 11/11/2011

Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 69398.1/2011)

Intestati

nato a VILLACIDRO il 10/03/1957, , proprietà per 1000/1000;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	10	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

3. ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VILLACIDRO (SU)

Dal reperimento e dalla verifica della documentazione tecnica presso l'Ufficio Tecnico del comune di Villacidro (SU) si traggono i seguenti dati relativi agli immobili in oggetto.

Ai Sensi del Vigente Piano Urbanistico Comunale (Gazzetta Ufficiale n.31 del 22-10-2009) del comune di Villacidro:

1. Unità Immobiliare A (TERRENO)

Foglio 519, Mappale 2, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

2. Unità Immobiliare B (TERRENO)

Foglio 519, Mappale 3, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

3. Unità Immobiliare C (TERRENO)

Foglio 519, Mappale 4, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

4. Unità Immobiliare D (TERRENO)

Foglio 519, Mappale 51, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

5. Unità Immobiliare E (TERRENO)

Foglio 713, Mappale 76, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

6. Unità Immobiliare F (TERRENO)

Foglio 713, Mappale 77, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

7. Unità Immobiliare G (TERRENO)

Foglio 713, Mappale 78, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

8. Unità Immobiliare H (TERRENO)

Foglio 713, Mappale 79, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

9. Unità Immobiliare I (TERRENO)

Foglio 713, Mappale 167, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

Per tali zone le Norme di Attuazione, del vigente PUC, stabiliscono i seguenti parametri:

E5.2a: sottozona a media sensibilità ambientale

codici identificativi delle attività ammesse: (rif. Art. 100 Norme Tecniche di Attuazione)

1.a, 1.b, 1.c, 1.e, 1.f, 1.h

2.a, 2.b, 2.d, 2.e, 2.f

3.a, 3.b, 3.c.

4.a, 4.b, 4.c, 4.e

5.a, 5.b, 5.c, 5.d.

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica
Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016

11

Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau

6.a, 6.b, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g, 6.h, 6.i,

6.l, 6.m

7.a

Parametri per le residenze

superficie minima di intervento (mq): definita dal piano aziendale, e minimo 50.000

if (mc/mq): 0,015

h.max (m): 3,50

Tipo edilizio: casa isolata

n. max piani: 1

Distanza dai confini (m): 5

Distanza dal ciglio stradale (m): 5

Parametri per gli edifici aziendali

superficie minima di intervento (mq): definita dal piano aziendale

if (mc/mq): 0,10

h.max (m): 6,00

Tipo edilizio: coerente con la funzione

Distanza dai confini (m): 5

Distanza dal ciglio stradale (m): 10

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N°1

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

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

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	12	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

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 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 precedente ed al G.E.;

Trascrizione in Villacidro del 31/08/1954 nn. 7775/7108;

Descrizione: Donazione;

Rogante: Notaio Dr. Ugo Pasolini;

Data: 22/08/1954 Rep.6432/5515;

Immobili: Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappale 167**
ha0.32.50;

A favore:

Contro:

Trascrizione in Villacidro del 31/08/1954 nn. 7775/7108;

Descrizione: Donazione;

Rogante: Notaio Dr. Ugo Pasolini;

Data: 22/08/1954 Rep.6432/5515;

Immobili: Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappali 76, 77**
rispettivamente di ha 0.29.05, ha 0.59.95;

A favore:

Contro:

Trascrizione in Villacidro del 07/12/1961 nn. 15471/12964;

Descrizione: Compravendita;

Rogante: Notaio Dott. Ugo Pasolini;

Data: 02/12/1961 Rep. 11871/981;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	13	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Immobili: Terreni censiti al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappale 79** ha 0.24.20 e **Foglio 519 Mappale 2** ha 0.03.95;

A favore:

Contro:

Trascrizione in Villacidro del 15/07/1968 nn. 117391/9397;

Descrizione: Compravendita in f.p.a.;

Rogante: Notaio Dott. Ugo Pasolini;

Data: 31/05/1968 n. 10;

Immobili: Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappale 78**, ha 0.24.20;

A favore:

Contro:

Trascrizione in Cagliari del 06/11/1982 nn. 23610/19168;

Descrizione: Donazione;

Rogante: Notaio Dott. Roberto Putzolu;

Data: 09/10/1982 Rep.196654;

Immobili: Terreni censiti al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappale 404 (ex 80)** ha 0.15.10 e **Foglio 519 Mappale 3, 4, 51** rispettivamente di ha 0.03.95, ha 0.09.60 e ha 2.22.55;

A favore:

Contro:

Trascrizione in Cagliari del 04/06/2007 nn. 22410/14636;

Descrizione: Certificato di successione;

Data: 12/09/1984 n.82/940;

Immobili: Terreni censiti al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappali 78 e 79** rispettivamente di ha 0.24.20 e ha 0.24.20 e **Foglio 519 Mappale 2** ha 0.03.95;

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	14	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Contro:

Trascrizione in Villacidro del 15/07/2008 nn. 24742/16845;

Descrizione: Accettazione tacita eredità da atto notarile pubblico di disposizione;

Rogante: Notaio Dott.ssa Paola Ghiglieri;

Data: 06/06/2006 Rep.19974;

Immobili: Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappali 76, 77**

rispettivamente di ha 0.29.05, ha 0.59.95;

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

Trascrizione in Villacidro del 13/06/2006 nn. 25729/17053;

Descrizione: Compravendita;

Rogante: Notaio Dott.ssa Paola Ghiglieri;

Data: 06/06/2006 Rep.19974;

Immobili: Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappali 76, 77**

rispettivamente di ha 0.29.05, ha 0.59.95;

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	15	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Trascrizione in Villacidro del 13/06/2006 nn. 25728/17052;

Descrizione: Compravendita;

Rogante: Notaio Dott.ssa Paola Ghiglieri;

Data: 06/06/2006 Rep.19974;

Immobili: Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappale 167**
ha0.32.50;

A favore:

Contro:

Trascrizione in Villacidro del 24/12/2007 nn. 50756/33402;

Descrizione: Compravendita;

Rogante: Notaio Dott.ssa Paola Ghiglieri;

Data: 17/12/2007 Rep.21334;

Immobili: Terreni censiti al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappali 78 e 79**
rispettivamente di ha 0.24.20 e ha 0.03.95 e **Foglio 519 Mappale 2** ha 0.03.95;

A favore:

Contro:

Trascrizione in Villacidro del 24/12/2007 nn. 50755/33401;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	16	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Descrizione: Compravendita;
Rogante: Notaio Dott.ssa Paola Ghiglieri;
Data: 17/12/2007 Rep.21664;
Immobili: Terreni censiti al N.C.T. in Comune di Villacidro **Foglio 713 Mappale 404 (ex 80)** ha 0.15.10 e **Foglio 519 Mappale 3, 4, 51** rispettivamente di rispettivamente di ha 0.03.95, ha 0.09.60 e ha 2.22.55;

A favore:

Contro:

** ai sensi della Ln°151 del 19/05/1975 dichiara di essere coniugato con , nata a Villacidro il , quanto sopra acquistato deve intendersi escluso dalla comunione ai sensi dell'art. 178 del c.c., in quanto trattasi di beni destinati all'esercizio della propria impresa.

Iscrizione in Villacidro del 27/06/2008 nn. 22877/4380

Ipoteca volontaria di € 200.000,00, a garanzia del mutuo di € 100.000,00 rimborsabile in anni 20, gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

C.T. foglio 519 Mappale 2;

C.T. foglio 519 Mappale 3;

C.T. foglio 519 Mappale 4;

C.T. foglio 519 Mappale 51;

C.T. foglio 713 Mappale 76;

C.T. foglio 713 Mappale 77;

C.T. foglio 713 Mappale 78;

C.T. foglio 713 Mappale 79;

C.T. foglio 713 Mappale 80 (ora mappale 404);

C.T. foglio 713 Mappale 167;

Descrizione: Ipoteca volontaria di Lire 288.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 144.000.000 estinguibile in 30 semestralità, concesso a Deidda Antonio e Deidda Mario.

Rogante: Notaio Dott.ssa Paola Ghiglieri;

Data: 26/06/2008 rep.22176/8071

A favore: Banca INTESA SANPAOLO s.p.a., domicilio ipotecario eletto: Villacidro, via Nazionale n.130 filiale 07440;

Contro:

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	17	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Trascrizione in Cagliari del 27/04/2016 nn.11234/8490 e del 29/06/2016 nn17833/13474;

Descrizione: Pignoramento immobili;

Data Notifica verbale: 19/04/2016 Rep. 2236/2016;

Immobili: Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 519 Mappale 2** di ha 0.03.95;
Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 519 Mappale 3** di ha 0.03.95;
Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 519 Mappale 4** di ha 0.09.60;
Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 519 Mappale 51** di ha 2.22.55;
Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 713 Mappale 76** di ha 0.29.05, ha 0.59.95;
Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 713 Mappale 77** di ha 0.59.95;
Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 713 Mappale 78** di ha 0.24.20;
Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 713 Mappale 79** di ha 0.03.95;
Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 713 Mappale 80 (ora 404)** di ha 0.15.10;
Terreno censito al N.C.T. in Comune di Villacidro, località Banarba, al **Foglio 713 Mappale 167** di ha 0.32.50;

A favore: INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino C.F.:00799960158;

Contro:

Per i punti c, d, e del quesito si vedano gli allegati A, B e C

RISPOSTA AL QUESITO N°2

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

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	18	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Previa comunicazione al debitore esecutato a mezzo notifica da parte del Corpo di Polizia Locale del Comune di Villacidro in data 14/02/2020 e precedenti raccomandate A/R, in data 05 dicembre 2019 (inesitate) si è proceduto al sopralluogo degli immobili in oggetto consistente nell'esame dello stato dei luoghi, nella verifica della consistenza e più in generale nel reperimento di tutte le informazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali in data 21/02/2020.

Le unità immobiliari pignorate comprendenti i terreni e il fabbricato (unità immobiliare M), possono essere raggiunte dall'abitato di Villacidro percorrendo la strada che costeggia per alcuni chilometri la diga sul rio Leni, successivamente superato il secondo dei due ponti che si trovano sul percorso, dopo alcune centinaia di metri si deve svoltare a destra su una strada sterrata successivamente circa trecento metri dopo si deve deviare a destra in una stradina di penetrazione agraria che porta ai lotti di terreno oggetto di pignoramento in località Banarba nel Comune di Villacidro.

L'unità immobiliare M foglio 713 mappale 404 (ex80) è un terreno di 1510mq su cui è edificato un immobile ad uso fattoria didattica. L'accesso all'immobile avviene tramite la strada di penetrazione agraria identificata con il mappale 5 del foglio 713. Varcato il cancello di ingresso il viale prosegue in salita nel primo tratto sterrato, per terminare con uno piazzale pavimentato in pietra e cemento.

L'immobile è formato da un corpo unico, l'accesso all'interno avviene da una porta principale che si affaccia su un portico. È costituito da un ambiente adibito a sala ricevimento in cui è presente una zona prospiciente l'ingresso destinata a piano bar, da questo ambiente si accede ai servizi igienici destinati al pubblico. Un altro ambiente comunicante con l'ambiente principale in cui è presente un caminetto, è utilizzato anch'esso come sala ricevimento. Da quest'ultimo ambiente si accede direttamente alla cucina e da questa ad un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno.

L'immobile si sviluppa unicamente al piano terra, con una copertura a tetto in legno lamellare e coppi visibile dai due ambienti destinati a sala ricevimento, mentre gli altri ambienti sono chiusi superiormente da un solaio in laterocemento. Questo solaio e la copertura creano un volume di sottotetto con due aperture sulla seconda sala, non accessibile direttamente dal piano terra. Le murature sono realizzate presumibilmente in muro blocco portante dello spessore di 30cm, intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Gli infissi sia esterni che interni sono realizzati in legno con doppio vetro. Le finiture interne e la pavimentazione in gres porcellanato sono in ottimo stato di manutenzione. Sono presenti gli impianti idrici ed elettrico con sistema di antintrusione, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento per assenza di alimentazione dalla rete elettrica. Questi a vista risultano realizzati secondo la regola dell'arte. Esternamente è presente un ampio portico nella zona ingresso, coperto con il proseguo della copertura del locale, questa realizzata con travi lamellari, incannucciato e tegole tipo coppo.

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	19	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Sul lato sinistro per chi guarda l'immobile è stata realizzata una zona cottura composta da un forno a legna, un camino a legna e due piattaforme con cappa per la cottura degli arrosti, questa zona risulta anch'essa coperta con copertura simile per materiali e fattura al resto dell'immobile.

Esternamente lo stato di finitura è buono, ad esclusione delle tinteggiature degradate dagli agenti atmosferici. L'edificio è circondato su due lati dal piazzale d'ingresso e dal proseguo della strada di accesso su altri due, mentre il quarto lato è realizzato a ridosso della scarpata del monte, quindi privo di vedute.

Nella tabella seguente si riportano le dimensioni principali degli ambienti:

1	Aula didattica	94,17mq
2	Locale ristoro	51,81mq
3	Cucina	21,44mq
4	Disimpegno/w.c.	3,90mq
5	Ripostiglio	4,86mq
6	Antibagno	2,03mq
7	W.c.	2,64mq
8	W.c. L. 13/1989	2,64mq
Superficie netta totale		183,49mq
Superfici accessorie rilevate		
9	Portico	69,20mq
10	Locale forno/veranda	20,72mq
Superficie accessoria totale		89,92mq

1. Unità Immobiliare A (TERRENO) Catasto terreni del comune di Villacidro Foglio 519, Mappale 2. Terreno terrazzato destinato a piante da frutto comunicante con i lotti adiacenti, dotato di impianto di irrigazione.

2. Unità Immobiliare B (TERRENO) Catasto terreni del comune di Villacidro Foglio 519 Mappale 3. Terreno in pendenza privo di coltivazioni in corso.

3. Unità Immobiliare C (TERRENO) Catasto terreni del comune di Villacidro Foglio 519 Mappale 4. Terreno in pendenza privo di coltivazioni in corso, comunicante con il mappale 3 e strada di penetrazione agraria;

4. Unità Immobiliare D (TERRENO) Catasto terreni del comune di Villacidro Foglio 519 Mappale 51.

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	20	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Terreno in leggera pendenza privo di coltivazioni in corso, comunicante con il mappale 3 e 2 della stessa ditta e strada di penetrazione agraria. In tale lotto è presente un fabbricato rurale delle dimensioni di 4,05x4,35 m, realizzato con blocchi di calcestruzzo e infissi in legno con chiusura dell'ingresso principale realizzata con una porta in acciaio, le finiture non sono complete e di mediocre livello, è presente una zona adibita a cucinino con barbecue, sono presenti gli impianti idrici ed elettrico di cui non si è potuto verificarne il funzionamento. Adiacente il fabbricato è presente una vasca per la raccolta delle acque di ruscellamento.

Ai fini della presente perizia verrà considerato come fabbricato destinato a demolizione.

5. Unità Immobiliare E (TERRENO) Catasto terreni del comune di Villacidro Foglio 713 Mappale 76,
Unità Immobiliare F (TERRENO) Catasto terreni del comune di Villacidro Foglio 713 Mappale 77,
Unità Immobiliare I (TERRENO) Catasto terreni del comune di Villacidro Foglio 713 Mappale 167,
Sono tre lotti di terreno contigui in scarpata, con la presenza di una strada carrareccia interna ai lotti, parzialmente piantumati con alberi da frutto nella parte centro superiore, piantumati a bosco nella parte superiore e inferiore, è presente una recinzione in rete metallica e pali in acciaio di cui non è stato possibile verificare la completezza del perimetro per difficoltà di accesso.

6. Unità Immobiliare G (TERRENO) Catasto terreni del comune di Villacidro Foglio 713 Mappale 78,
Unità Immobiliare H (TERRENO) Catasto terreni del comune di Villacidro Foglio 713 Mappale 79,
Terreni adiacenti ai precedenti e al mappale 404 in cui è presente l'edificio, piantumati con alberi da frutto il mappale 79 e parzialmente il mappale 78, questo nella parte superiore presenta una vegetazione spontanea tipica della zona.

RISPOSTA AL QUESITO N°3

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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE A COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare gli immobili oggetto della presente sono così descritti:

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	21	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

1. Comune di Villacidro (CA) Località Banarba: Immobile censito nel Catasto Terreni del Comune di Villacidro al Foglio 713 Mappale 167, descrizione, terreno di HA 0.32.50;
2. Comune di Villacidro (CA) Località Banarba: Immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Villacidro al Foglio 713 Mappale 76 e Foglio 713 Mappale 77, descrizione, terreni di HA 0.29.05 e di HA 0.59.95;
3. Comune di Villacidro (CA) Località Banarba: Immobile censito nel Catasto Fabbricati Sezione G del Comune di Villacidro al Foglio 713 Mappale 404 Sub.1, Categoria D/10, dati precedenti C.T. F713 Mappale 404 ex 80 di mq 1510. Descrizione, terreno di mq 1510 in località Banarba con entro stante fabbricato a destinazione agricola al piano terra;
4. Comune di Villacidro (CA) Località Banarba: Immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Villacidro al Foglio 519 Mappale 3, Foglio 519 Mappale 4 e Foglio 519 Mappale 51 descrizione, terreni di HA 0.03.95, di HA 0.09.60 e di HA 2.22.55;
5. Comune di Villacidro (CA) Località Banarba: Immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Villacidro al Foglio 519 Mappale 2, Foglio 713 Mappale 78 e Foglio 713 Mappale 79 descrizione, terreni di HA 0.32.40, di HA 0.24.20 e di HA 0.03.95;

DESCRIZIONE ATTUALE

Nel Comune di Villacidro

1. Unità Immobiliare A (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 519 Mappale 2, Porzione AA Qualità/Classe Seminativo, 4 Reddito Dominicale €0,07, Reddito Agrario €0,05, Superficie 90 mq, Porzione AB Qualità/Classe Frutt. Irriguo, U, Reddito Dominicale €65,07, Reddito Agrario €26,03, Superficie 3150 mq;

2. Unità Immobiliare B (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 519 Mappale 3, Porzione AA Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 1,94 Reddito Agrario € 1,55, Superficie 300 mq, Porzione AB Qualità/Classe Pascolo 2, Reddito Dominicale € 0,15, Reddito Agrario € 0,10;

3. Unità Immobiliare C (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 519 Mappale 4, Porzione AA Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 5,81 Reddito Agrario € 4,65, Superficie 900 mq, Porzione AB Qualità/Classe Mandorleto 3, Reddito Dominicale € 0,25, Reddito Agrario € 0,12, Superficie 60 mq;

4. Unità Immobiliare D (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 519 Mappale 51,

<p>Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016</p>	<p>22</p>	<p>Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau</p>
---	-----------	---

Porzione AA Qualità/Classe SEMINATIVO 4, Reddito Dominicale € 1,04 Reddito Agrario € 0,69, Superficie 1341 mq,

Porzione AB Qualità/Classe PASCOLO 2, Reddito Dominicale € 11,67, Reddito Agrario € 7,77, Superficie 7518 mq,

Porzione AC Qualità/Classe PASCOLO ARBOREO 1, Reddito Dominicale € 5,72, Reddito Agrario € 4,45, Superficie 2461 mq;

Porzione AD Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 70,59, Reddito Agrario € 56,47, Superficie 10935 mq;

5. Unità Immobiliare E (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 76, Qualità/Classe FRUTTETO IRRIGUO U, Reddito Dominicale € 60,01 Reddito Agrario € 24,00, Superficie 2905 mq;

6. Unità Immobiliare F (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 77, Qualità/Classe FRUTTETO IRRIGUO U, Reddito Dominicale € 123,85 Reddito Agrario € 49,54, Superficie 5995 mq;

7. Unità Immobiliare G (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 78, porzione AA Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 10,01 Reddito Agrario € 8,01, Superficie 1551 mq;

porzione AB Qualità/Classe FRUTTETO IRRIGUO U, Reddito Dominicale € 17,95 Reddito Agrario € 7,18, Superficie 869 mq;

8. Unità Immobiliare H (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 79, porzione AA Qualità/Classe FRUTTETO 3, Reddito Dominicale € 1,94 Reddito Agrario € 1,55, Superficie 300 mq;

porzione AB Qualità/Classe SEMINATIVO ARBOREO, Reddito Dominicale € 0,25 Reddito Agrario € 0,15, Superficie 95 mq;

9. Unità Immobiliare I (TERRENO)

Comune censuario di Villacidro Foglio 713 Mappale 167, Qualità/Classe FRUTTETO IRRIGUO U, Reddito Dominicale € 67,14 Reddito Agrario € 26,86, Superficie 3250 mq;

10. Unità Immobiliare L (TERRENO)

Comune censuario di VILLACIDRO Foglio 713 Particella 404, ENTE URBANO, Superficie 1510mq;

11. Unità Immobiliare M (UNITA' IMMOBILIARE)

Comune censuario di VILLACIDRO Foglio 13 Particella 404, Sub. 1, Categoria D/10, Rendita € 1308,00; LOCALITA BANARBA SNC piano: T;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	23	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

I dati indicati in pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

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;

1. Unità Immobiliare A

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

2. Unità Immobiliare B

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

3. Unità Immobiliare C

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

4. Unità Immobiliare D

Trattasi di terreno su cui sorge un modesto fabbricato rurale costituito da un unico ambiente chiuso, (si vede a tal proposito il quesito 2 punto 4), tale fabbricato non risulta perfettamente individuato nella documentazione depositata dal precedente CTU, non avendo avuto risposta in merito all'accesso agli atti (data protocollo 24/02/2020 n°20200004567) nulla si può dire con certezza sulla sua conformità. Non si è proceduto alla richiesta di autorizzazione all'accatastamento in attesa di riscontro da parte del comune di Villacidro, ad oggi mai evaso.

5. Unità Immobiliare E

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

6. Unità Immobiliare F

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

7. Unità Immobiliare G

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	24	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

8. Unità Immobiliare H

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

9. Unità Immobiliare I

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

10. Unità Immobiliare L

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

11. Unità Immobiliare M

Non è stato necessario provvedere a variazioni o aggiornamenti catastali. Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente.

RISPOSTA AL QUESITO N°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	25	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Ai Sensi del Vigente Piano Urbanistico Comunale (Gazzetta Ufficiale n.31 del 22-10-2009) del comune di Villacidro:

1. Unità Immobiliare A (TERRENO)
Foglio 519, Mappale 2, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
2. Unità Immobiliare B (TERRENO)
Foglio 519, Mappale 3, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
3. Unità Immobiliare C (TERRENO)
Foglio 519, Mappale 4, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
4. Unità Immobiliare D (TERRENO)¹
Foglio 519, Mappale 51, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
5. Unità Immobiliare E (TERRENO)
Foglio 713, Mappale 76, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
6. Unità Immobiliare F (TERRENO)
Foglio 713, Mappale 77, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
7. Unità Immobiliare G (TERRENO)
Foglio 713, Mappale 78, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
8. Unità Immobiliare H (TERRENO)
Foglio 713, Mappale 79, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
9. Unità Immobiliare I (TERRENO)
Foglio 713, Mappale 167, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
10. Unità Immobiliare L (TERRENO)
Foglio 713, Mappale 404, ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";
11. Unità Immobiliare M (FABBRICATO)²
Foglio 713, Mappale 404, Sub.1 ricadente in zona urbanistica "E5.2a" di "di rinaturalizzazione";

1: Nell'unità immobiliare contrassegnata con la lettera "D" si è rilevato un fabbricato rurale di modeste dimensioni, descritto al quesito due. Di tale fabbricato non risulta presente la planimetria nella banca dati catastale. Per quanto concerne la documentazione in possesso dell'amministrazione comunale di Villacidro, si può fare riferimento solamente alla documentazione recuperata tramite accesso agli atti dal precedente CTU.

È doveroso precisare, che è stata presentata richiesta di accesso agli atti in data 28/02/2020, alla quale l'amministrazione comunale non ha mai dato riscontro.

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	26	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Dalla documentazione prodotta dal precedente CTU, vi è il riscontro di una attività di parziale demolizione riguardante un fabbricato rurale che per dimensioni e forma può essere assimilato a quello rilevato. In tale documentazione, le tavole "allegato 7-d tav 1 11" di inquadramento, "allegato 7-f tav 2 12" situazione attuale e "allegato 7-h tav 3 5" situazione futura (derivanti dall'accesso agli atti del precedente CTU e presenti nel fascicolo telematico), fanno riferimento all'ampliamento di un fabbricato rurale destinato a deposito attrezzi. Tale ampliamento coincide con il fabbricato destinato a fattoria didattica individuato catastalmente al Foglio 13 Particella 404, Sub. 1. Con successiva concessione edilizia, questo fabbricato è stato trasformato in fattoria didattica.

Dell'ulteriore fabbricato rilevato, non vi è traccia nella documentazione depositata dal precedente CTU, e non avendo avuto riscontro da parte dell'amministrazione comunale, non ci si può pronunciare correttamente sulla liceità dello stesso. Dovendo porsi nella situazione più sfavorevole, si deve ipotizzare che il fabbricato rurale rilevato nel lotto Foglio 519 Mappale 51 del C.T., sia realizzato in totale assenza di concessione edilizia. Essendo l'area soggetta a diversi vincoli paesaggistici, non è possibile pronunciarsi sulla possibilità di una possibile regolarizzazione in accertamento di conformità, senza il parere dell'ufficio tecnico comunale.

2: Nell'unità immobiliare contrassegnata con la lettera "M", il rilievo a messo in luce difformità per quanto riguarda le superfici esterne. Rispetto alla concessione edilizia, sono state realizzate delle superfici coperte "portico" e "veranda con zona forno", non previste nelle tavole grafiche allegate. Tali difformità, necessitano di una concessione edilizia in accertamento di conformità. In questo caso il fabbricato ha ottenuto il nullaosta ai sensi della L.1497/39, "Protezione delle bellezze naturali". Si terrà conto della possibilità di regolarizzazione, nel calcolo del valore del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N°6

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;

Le unità immobiliari identificate al Catasto Terreni, sono state accorpate nel progetto "di ampliamento di un fabbricato rurale" realizzato con concessione edilizia n°83 del 05/12/2007 e successivo cambio di destinazione d'uso con concessione edilizia n°91 del 09/10/2008.

Esiste la possibilità di vendere i beni in lotti separati, ma a parere dello scrivente, il frazionamento andrebbe ad incidere sulla capacità edificatoria dei singoli lotti che verrebbe persa.

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	27	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

RISPOSTA AL QUESITO N°7

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;

Tutte le unità immobiliari sono state pignorate per l'intero.

RISPOSTA AL QUESITO N°8

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);

L'unità immobiliare M risulta essere libera;

Le unità immobiliari dalla A alla I, ovvero tutti i terreni, sono gravati da contratto di Affitto di Fondo Rustico, registrato in data 12/09/2019 al n°1058. Tale data risulta essere successiva alla data del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N°9

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

Non ricorre nel caso specifico.

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	28	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

RISPOSTA AL QUESITO N°10

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

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N°11

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;

Non esistono diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, o usi civici sul bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N°12

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 stima dei lotti costituiti dai terreni in assenza di altri dati, si è fatto riferimento al listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per le provincie di Cagliari, Carbonia-Iglesias e Villacidro-Sanluri. Listino 2020, anno di rilevazione 2019, edizioni Exeo.

Si procede con la stima dei singoli lotti di terreno, successivamente del fabbricato rurale, decurtando infine i valori ottenuti, dei costi di demolizione stimati e degli oneri stimati per la regolarizzazione.

Per il comune di Villacidro i valori agricoli medi per tipo di coltura vengono riportati nella seguente tabella, in funzione della Qualità del terreno si indicano i valori minimi e massimi in euro per ettaro di superficie.

Qualità di coltura	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B354A	6.000	10.000
Seminativo irriguo	B354A	14.000	23.000

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	29	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

Orto irriguo	B354A	17.000	29.000
Frutteto	B354C	16.000	31.000
Vigneto	B354D	12.000	21.000
Vigneto D.O.C. IGP	B354D	17.000	30.000
Uliveto	B354E	11.000	24.000
Pascolo	B354B	1.800	3.500
Bosco alto fusto	B354F	2.700	7.000
Agrumeto	B354G	23.000	46.000
Mandorleto	B354C	8.000	15.000
Incolto sterile	B354H	600	1.200



Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni					
Fertilità	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Ampiezza
Ottima: 1.00	Pianeggiante: 1.00	Buono: 1.00	Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Medio appezzamento: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95	Normale: 0.95	Normale: 0.95	Piccolo appezzamento: 0.95
Discreta: 0.80	Mediocre: 0.90	Insufficiente: 0.90	Penalizzante: 0.90	Cattiva: 0.90	Grande appezzamento: 0.90

Si evidenzia, che tutti i terreni in questione sono ubicati in una zona non pianeggiante e con accesso dalla via principale non agevole che ne deprezza il valore. Al contrario, sono ubicati in una zona di particolare pregio naturalistico/ambientale, che ne aumenta il valore tenendo conto di queste caratteristiche dalla tabella precedente si può ricavare un coefficiente moltiplicativo del prezzo massimo in euro per ettaro di superficie, che verrà applicato ai singoli lotti per le relative qualità.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni					
Fertilità	Giacitura	Accesso	Forma	Ubicazione	Ampiezza
Ottima: 1.00	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95	Normale: 0.95	Eccellente: 1.00	Medio appezzamento: 1.00

Dalla tabella riepilogativa si ricava il coefficiente moltiplicativo globale $V_k=0.857375$ dato dal prodotto dei coefficienti parziali.

Unità Imm.	Qualità	Valore €/ha	V_k	Superficie (ha)	Valore di stima (€)
A	Frutteto	31.000,00 €	0,857375	0,315	8.372,27 €
	Seminativo	10.000,00 €	0,857375	0,009	77,16 €
B	Frutteto	31.000,00 €	0,857375	0,03	797,36 €

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	30	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

	Pascolo	3.500,00 €	0,857375	0,0095	28,51 €
C	Frutteto	31.000,00 €	0,857375	0,09	2.392,08 €
	Mandorleto	15.000,00 €	0,857375	0,006	77,16 €
D	Seminativo	10.000,00 €	0,857375	0,1341	1.149,74 €
	Pascolo	3.500,00 €	0,857375	0,9979	2.994,51 €
	Frutteto	31.000,00 €	0,857375	1,0935	29.063,73 €
E	Frutteto	31.000,00 €	0,857375	0,2905	7.721,09 €
F	Frutteto	31.000,00 €	0,857375	0,5995	15.933,89 €
G	Frutteto	31.000,00 €	0,857375	0,242	6.432,03 €
H	Frutteto	31.000,00 €	0,857375	0,03	797,36 €
h	Seminativo	10.000,00 €	0,857375	0,0095	81,45 €
I	Frutteto	31.000,00 €	0,857375	0,325	8.638,05 €
				Totale	84.556,38 €

In relazione al fabbricato rurale (Unità immobiliare M) insistente sul lotto relativo all'unità Immobiliare L, non essendo presente un mercato immobiliare florido nella zona per immobili simili, si è operato nella stima utilizzando il costo di costruzione medio per fabbricati con caratteristiche simili nel comune di Villacidro, decurtandolo tenendo conto della posizione e accessibilità rispetto al centro abitato, dell'assenza di servizi e opere di urbanizzazione, ed infine della vetusta del fabbricato. Si stima che il costo di costruzione odierno nella zona per costruzioni simili sia di 900,00€/mq, questo per le considerazioni fatte viene decurtato del 35% ottenendo così un costo di costruzione di 585,00€/mq.

Criteri di calcolo della superficie commerciale, come da indicazioni della C.C.I.A.A. di Cagliari:

1. 100% delle superfici calpestabili.
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne.
3. 50% delle superfici pareti perimetrali, 100% in caso di immobili indipendenti, con un massimo del 10% della somma dei punti 1 e 2;
4. Sino al 35% dei patii e porticati.
5. Sino al 60% delle verande.
6. Sino al 15% dei giardini di pertinenza dell'appartamento.
7. Sino al 10% dei giardini di ville e villini.

Il computo delle superfici esterne non potrà comunque eccedere il 30% della somma della superficie coperta

- Calcolo della superficie commerciale e del valore di mercato:
- Superficie interna lorda mq 189,83;
- Superficie muri perimetrali mq 17,25 x 100% = mq 17,25 (massimo mq 18,98);
- Superficie residenziale lorda 189,83+17,25 = mq 207,08;

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016	31	Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau
---	----	--------------------------------------

- Superficie non residenziale lorda mq 89,92;
- Superficie giardino mq 1.501 x 0.1 = mq 150,10
- Superficie comparata 207,08 + (89,02 x 0,35) + 150,01 = mq 388,25;
- Valore unitario a mq € 585,00;
- Calcolo valore di mercato mq 388,25 x € 585,00= € 227.126,25;



Valore di mercato del compendio: € 84.556,38 + € 227.126,25 = **€ 311.682,63**

A questo punto è necessario decurtare, i costi di demolizione del fabbricato rurale di cui non si conosce la liceità insistente sull'unità immobiliare D, e decurtare gli oneri per la regolarizzazione del fabbricato destinato a fattoria didattica (unità immobiliare M).

I costi di demolizione, trasporto e conferimento a discarica sono stimati in € 7.250,00, in base al listino Regione Sardegna in vigore, vedasi allegato per il dettaglio.

I costi di regolarizzazione stimati sono dati dalla somma della sanzione di € 500,00 per omessa SCIA in variante al permesso di costruire.

In definitiva il valore di mercato del compendio è pari a:

€ 311.682,63 - € 7.250,00 - € 500,00 = **€ 303.932,63**

Valore di mercato € 300.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N°13

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;

Non ricorre il caso.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, avendo assolto il mandato conferitogli dall'III.mo Giudice, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, corredata dagli allegati, e la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

DOTT. ING. FRANCESCO PICCIAU

<p>Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n°170/2016</p>	<p>32</p>	<p>Autore: Dott. Ing. Francesco Picciau</p>
---	-----------	---