

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

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO R.g.es. N°60/2022**

**XXXXXX XXXXX + 1**

**CREDITORE**

**CONTRO**

**XXXXXX S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**DEBITORE**

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



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

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 4</b>
<b>2. Descrizione delle operazioni</b>	<b>pag. 9</b>
<b>3. Check list</b>	<b>pag. 11</b>
<b>4. Risposta ai quesiti</b>	
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. 25
4.4 in risposta al 4° quesito	pag. 32
4.5 in risposta al 5° quesito	pag. 32
4.6 in risposta al 6° quesito	pag. 32
4.7 in risposta al 7° quesito	pag. 34
4.8 in risposta all'8° quesito	pag. 34
4.9 in risposta al 9° quesito	pag. 35
4.10 in risposta al 10° quesito	pag. 36
4.11 in risposta all'11° quesito	pag. 36
4.12 in risposta al 12° quesito	pag. 36
4.13 in risposta al 13° quesito	pag. 37
4.14 in risposta al 14° quesito	pag. 39
4.15 in risposta al 15° quesito	pag. 40
<b>5. Conclusioni</b>	<b>pag. 40</b>



## **Allegati**

- 1. Allegato fotografico**
- 2. Verbale sopralluogo**
- 3. Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna PEC**
- 4. Certificazione Notarile**
- 5. Ispezione ipotecaria del 03/01/2024**
- 6. Atto notaro Romagno**
- 7. Nota di rettifica notaro Romagno**
- 8. Atto notaro Anni**
- 9. Convenzione lottizzazione**
- 10. Delibera ETFAS**
- 11. Mappa e visure Catasto Terreni**
- 12. Certificato di Destinazione Urbanistica**
- 13. Piano di Lottizzazione**
- 14. Elenco lotti e cessioni**
- 15. Individuazione lotti Comparto Edificatorio A**
- 16. Individuazione lotti Comparto Edificatorio C**
- 17. Individuazione lotti Comparto Edificatorio F**
- 18. Individuazione particelle cessioni lottizzazione**
- 19. Ricerca di mercato**
- 20. Stima beni**
- 21. Check list**
- 22. Elenco immobili allegati alla Check list**



## 1) PREMESSA

Il sottoscritto Ettore Crobu, di professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, email [etcrobu@tiscali.it](mailto:etcrobu@tiscali.it), PEC [ettore.crobu@pec.epap.it](mailto:ettore.crobu@pec.epap.it) Tel. 070 45 60 965, Fax 070 45 60 965, in data 23.05.2023 veniva incaricato dal signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco, quale C.T.U. nel procedimento R.g.es. n. 60/2022, pendente tra XXXXXX XXXXX +1 e XXXXXX S.r.l in liquidazione.

Nel corso dell'udienza del 23.05.2023 il signor G.E. ordinava la cancellazione del pignoramento limitatamente ai beni censiti al C.T. di Muravera Castiadas al foglio 57 mappali 630, 631, 742, 598, 627, 628, 629, mentre mi incaricava di rispondere ai seguenti quesiti in riferimento ai restanti beni pignorati.

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

- 1) *provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*  
*b) predisponga, sulla base 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;*

*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;*

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

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

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



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

- 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 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 congruagli 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 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);*
- 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 affrancata da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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;*

*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 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;*

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

## **2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI**

Le operazioni di consulenza si sono svolte innanzitutto presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso gli uffici tecnici del comune di Castiadas e presso il sito dell'Agenzia delle Entrate; sono stati, inoltre, esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; infine sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti, operatori del settore, il tutto valutato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto CTU, acquisita in occasione di analoghi incarichi professionali.

È stato effettuato un sopralluogo durante il quale è stato redatto il relativo verbale (allegato n.2).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 20.10.2023 alle ore 10.00 presso i



luoghi oggetto di perizia nel Comune di Castiadas, nella località San Pietro, presso il centro turistico residenziale “Genna Spina residence”.

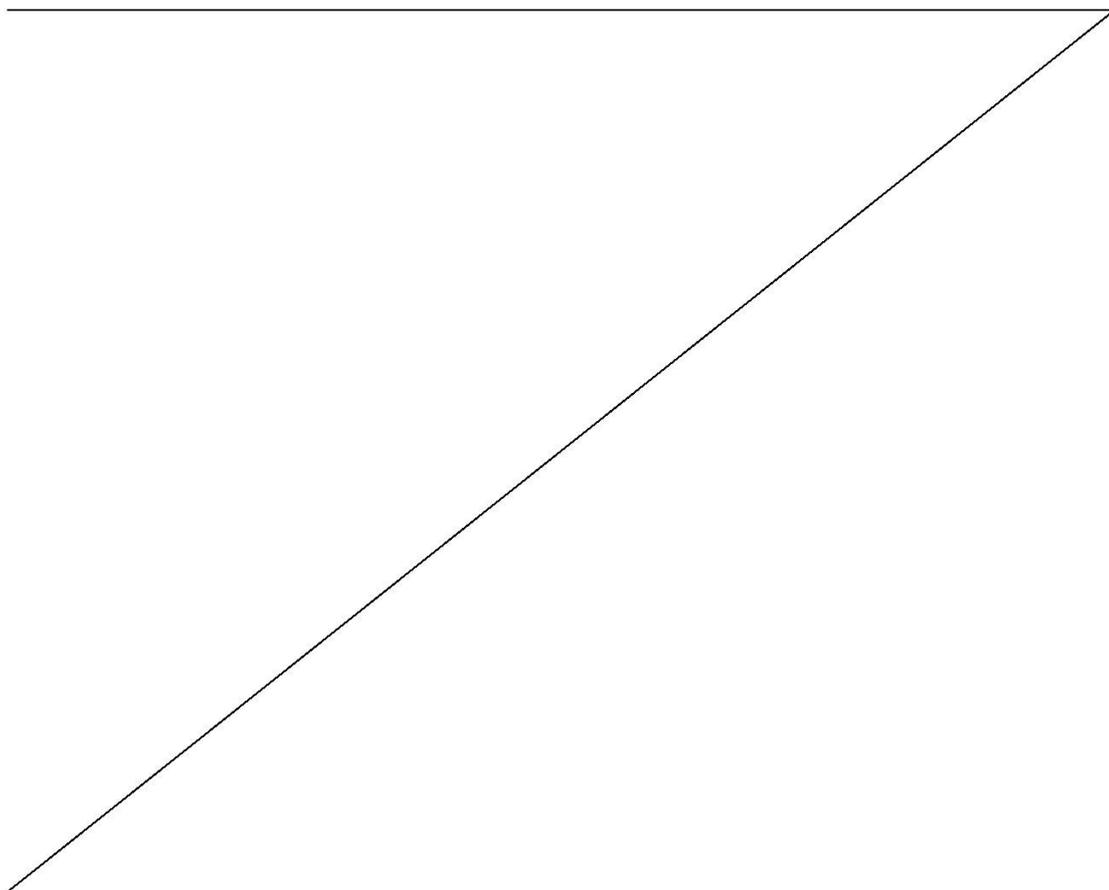
All’incontro erano presenti, oltre al CTU:

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

Durante il sopralluogo si è provveduto a individuare i beni oggetto di stima.

Durante i sopralluoghi presso i luoghi oggetto di causa sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali si allegano alla presente consulenza, al fine di rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi, nell’allegato n. 1.

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



## 3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
<b>Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'</b>			
<b>Creditore Procedente</b>		[REDACTED]	
<b>Debitore</b>		[REDACTED]	
<b>Titolo</b>		Decreto ingiuntivo	
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>		Importo	€ 522.731,01
<b>Pignoramento</b>		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	4440	3199	di data 28/01/2022
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	28/01/2022
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	14/02/2022
<b>Iscrizione a ruolo</b>		Data deposito nota iscriz.	16/02/2022
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
<b>Documentazione depositata</b>		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5 si
<b>Istanza di vendita</b>			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	09/03/2022
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>			
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	28/03/2023
		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	48
Depositato certificato notarile (sesi-nonserveindicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
<b>Individuazione beni pignorati</b>		Lotti siti nel Comune di Castiadas censita al N.C.T., Fg. 57, map. vari come da elenco allegato n.22	
<b>INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.</b>			
<b>Notifica ex art. 498 c.p.c.</b>			
		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
<b>Notifica ex art.599 c.p.c.</b>			
		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
<b>Annotazione altri pignorament</b>			
		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 26/06/2023 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare a mezzo PEC *“l'informativa per il debitore”* predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari. Si allega la ricevuta di avvenuta consegna (allegato n. 3).

##### **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. Alessio Sanna del 3 marzo 2023, in atti di causa, emerge il quadro sinottico della provenienza ventennale delle iscrizioni e trascrizioni (a favore e contro), così come richiesto dal presente quesito, relativo agli immobili oggetto di perizia (allegato n. 4).

Il sottoscritto CTU ha, inoltre, provveduto ad effettuare, in data 03/01/2024, un'ispezione ipotecaria presso il sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, che si allega alla presente relazione (allegato n. 5).



## Quadro sinottico provenienza nel ventennio

I. **ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'** a rogito del Notaio Giuseppe Werther Romagno in data 28.07.2010 repertorio n. 19674/10201, trascritto il 12/08/2010 ai numeri 17941 di particolare e 28084 di generale (allegato n.6), successiva rettifica trascritta il 26/10/2011 ai numeri 22560 in particolare e 31658 di generale (allegato n.7).

- **A favore:** XXXXXX s.r.l

- **Contro:** XXXXXX s.r.l.

Gli immobili sono trasferiti con tutti i diritti, le azioni e le ragioni, accessioni e pertinenze, parti comuni e condominiali, servitù attive e passive, così come competono alla società scissa per giusti e legittimi titoli quali:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Dottor Maurizio Anni, notaio in Cagliari, ricevuto in data 7/06/2005, repertorio 110399/33551, registrato a Cagliari in data 10/06/2005 al n. 3755 e trascritto nella Conservatoria dei RR.II di Cagliari in data 13/06/2005 a casella 20382, articolo 13643 (allegato n.8).

Immobili siti nel comune di Castiadas (Comune censuario Muravera) ricadenti in zona F turistica, ricompresi nella lottizzazione "Genna Spina residence", convenzionata con il suddetto comune in forza di atto a rogito del Dottor Maurizio Anni, notaio in Cagliari, ricevuto in data 12/01/2006 al n. 150, obbligandosi, per quanto di loro competenza, ad osservare ed a far osservare dai propri aventi causa la suddetta convenzione (allegato n.9).



Gli immobili sono così sotto indicati:

- Terreno della superficie catastale di 1006 metri quadrati, confinante con i mappali 529, 530, 576 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 561 di are 19.06;
- Terreno della superficie catastale di 87 metri quadrati, confinante con i mappali 561 e 693 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 576 di centiare 87;
- Terreno della superficie catastale di 96 metri quadrati, confinante con i mappali 553, 562 e 568 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 578 di centiare 96;
- Terreno della superficie catastale di 826 metri quadrati, confinante con i mappali 563, 569 e 571 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 568 di are 8.26;
- Terreno della superficie catastale di 154 metri quadrati, confinante con i mappali 585,594 e 604 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 602 di are 1.54;
- Terreno della superficie catastale di 104 metri quadrati, confinante con i mappali 593, 594 e 602 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 602 di are 1.04;
- Terreno della superficie catastale di 91 metri quadrati, confinante con i mappali 589 e 590 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 602 di centiare 91;



- Terreno della superficie catastale di 674 metri quadrati, confinante con i mappali 587, 591 e 643 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 589 di are 6.74;
- Terreno della superficie catastale di 39 metri quadrati, confinante con i mappali 611, 612, 589 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 643 di centiare 39;
- Terreno della superficie catastale di 580 metri quadrati, confinante con i mappali 595 per due lati e 597 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 600 di are 5.80;
- Terreno della superficie catastale di 8 metri quadrati, confinante con i mappali 595, 600 e 615 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 605 di centiare 8;
- Terreno della superficie catastale di 1056 metri quadrati, confinante con i mappali 619, 633 e 641 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 624 di are 10.56;
- Terreno della superficie catastale di 124 metri quadrati, confinante con i mappali 619, 620 e 624 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 641 di are 1.24;
- Terreno della superficie catastale di 228 metri quadrati, confinante con i mappali 551, 553 e 560 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 577 di are 2.28;



- Terreno della superficie catastale di 85 metri quadrati, confinante con i mappali 605 e 616 per due lati dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 615 di centiare 85;
- Terreno della superficie catastale di 50 metri quadrati, confinante con i mappali 621 e 624 per due lati dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 642 di centiare 50;
- Terreno della superficie catastale di 365 metri quadrati, confinante con i mappali 741, 635 e 624 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 740 di are 3.65;
- Terreno della superficie catastale di 365 metri quadrati, confinante con i mappali 633, 740 e 624 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 741 di are 3.65;
- Terreno della superficie catastale di 153 metri quadrati, confinante con i mappali 641, 619 e 737 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 736 di are 1.53;
- Terreno della superficie catastale di 153 metri quadrati, confinante con i mappali 736, 738 e 641 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 737 di are 1.53;
- Terreno della superficie catastale di 650 metri quadrati, confinante con i mappali 27, 530 e 561 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 529 di are 6.50;



- Terreno della superficie catastale di 549 metri quadrati, confinante con i mappali 27, 529 e 561 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 530 di are 5.49;
- Terreno della superficie catastale di 550 metri quadrati, confinante con i mappali 27, 530 e 561 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 531 di are 5.50;
- Terreno della superficie catastale di 550 metri quadrati distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 532 di are 5.50;
- Terreno della superficie catastale di 550 metri quadrati, confinante con i mappali 27, 534 e 561 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 535 di are 5.50;
- Terreno della superficie catastale di 550 metri quadrati, confinante con i mappali 27, 535 e 561 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 536 di are 5.50;
- Terreno della superficie catastale di 751 metri quadrati, confinante con i mappali 27 per due lati e 561 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 537 di are 7.51;
- Terreno della superficie catastale di 789 metri quadrati, confinante con i mappali 27, 537 e 561 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 538 di are 7.89;
- Terreno della superficie catastale di 678 metri quadrati, confinante con i mappali 561, 538 e 540 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 539 di are 6.78;



- Terreno della superficie catastale di 455 metri quadrati, confinante con i mappali 576, 561 e 555 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 554 di are 4.55;
- Terreno della superficie catastale di 511 metri quadrati, confinante con i mappali 554, 561 e 556 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 555 di are 5.11;
- Terreno della superficie catastale di 538 metri quadrati, confinante con i mappali 555, 561 e 557 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 556 di are 5.38;
- Terreno della superficie catastale di 572 metri quadrati, confinante con i mappali 556, 906 e 561 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 557 di are 5.72;
- Terreno della superficie catastale di 610 metri quadrati, confinante con i mappali 641, 642 e 624 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 620 di are 6.10;
- Terreno della superficie catastale di 731 metri quadrati, confinante con i mappali 620, 625 e 642 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 621 di are 7.31;
- Terreno della superficie catastale di 2.35 metri quadrati, confinante con i mappali 621, 624 e 648 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 625 di are 2.35;
- Terreno della superficie catastale di 5.25 metri quadrati, confinante con i mappali 625, 645 e 649 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 648 di are 5.25;



- Terreno della superficie catastale di 367 metri quadrati, confinante con i mappali 648, 626 e 711 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 649 di are 3.67;
- Terreno della superficie catastale di 446 metri quadrati, confinante con i mappali 635, 649 e 27 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 626 di are 4.46;
- Terreno della superficie catastale di 874 metri quadrati, confinante con i mappali 626, 634 e 27 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 635 di are 8.74;
- Terreno della superficie catastale di 787 metri quadrati, confinante con i mappali 27, 632 e 634 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 633 di are 7.87;
- Terreno della superficie catastale di 6.32 metri quadrati, confinante con i mappali 27, 631 e 633 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 632 di are 6.32;
- Terreno della superficie catastale di 6.63 metri quadrati, confinante con i mappali 624, 617 e 815 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 616 di are 6.63;
- Terreno della superficie catastale di 608 metri quadrati, confinante con i mappali 616, 624 e 618 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 617 di are 6.08;
- Terreno della superficie catastale di 713 metri quadrati, confinante con i mappali 617, 619 e 624 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 618 di are 7.13;



- Terreno della superficie catastale di 625 metri quadrati, confinante con i mappali 545, 742 e 600 dello stesso foglio, distinto nel Catasto dei Terreni di Castiadas censuario di Muravera al foglio 57 particella 619 di are 6.25;

**Provenienza per la società XXXXX:**

- I. **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito dal Notaio Anni Maurizio in data 7.06.2005, repertorio 110399/335514, trascritto in data 13.06.2005 ai numeri 13643 di particolare e 20382 di generale (allegato n.8).

Con il presente atto il signor XXXXXXXX nato a Villaputzu in data 27.06.1953, vende la piena proprietà alla società XXXXXX s.r.l. con sede in Selargius, C.F. 02142200928, che accetta ed acquista terreni siti nel Comune di Castiadas, tra questi figurano terreni distinti in Catasto Terreni al Foglio 57 con i mappali: 529, 530, 531, 532, 535, 536, 537, 538, 539, 554, 555, 557, 561, 568, 576, 577, 578, 589, 597, 598, 600, 602, 604, 605, 606, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 638, 641, 642, 643, 648, 649.

**Provenienza per XXXXXX XXXXX:**

- I. Atto rogito dal Notaio Fabrizio Riccardo Frediani in data 26.09.1979 registrato a Cagliari in data 11.10.1979 al n. 1734.

Premesso che: ai sensi della Legge n.230 del 12.05.1950 e n. 841 del 21.10.1950 e successive modificazioni, con delibera ETFAS n. 13960 il 27.09.1976, registrato a Cagliari il 12.10.1976 n. 8123, trascritto a Cagliari il 27.10.1976 con articolo 14052 e generale 16473 (allegato n. 10), l'ETFAS vendeva con clausola di riservato domino trentennale al sig. XXXXXX XXXXX i terreni dell'azienda ETFAS di San Pietro pod. 10 siti in agro di Muravera, distinti in Catasto Terreni al foglio 57 mappale 15/a di metri



quadri 51700, mappale 15/c di metri quadri 16000, mappale 16/a di metri quadri 57600, mappale 16/d di metri quadri 7050, omissis altri immobili; il Sig. Simbula Pietro è subentrato nel rapporto di assegnazione al padre Simbula Priamo Antonio deceduto il 31 luglio 1974.

In forza al suddetto atto l'ETFAS ha rinunciato al riservato domino costituito con l'atto calendato in premessa e conseguentemente l'assegnatario sunnominato XXXXXXXXX è divenuto formalmente e sostanzialmente proprietario dei terreni.

**II. NOTA DI TRASCRIZIONE** trascritta il 27.10.1976 ai nn. 14052 di particolare e 16473 di generale, in carta libera ai sensi dell'art. 3 Legge 18.05.1951 n. 333 della deliberazione n. 13960 in data 27.09.1976 del Presidente dell'ETFAS – Ente di sviluppo in Sardegna con sede in Cagliari, per modificare l'atto di assegnazione in data 8.05.1968 con firma autenticata dal Notaio Francesco Vacca notaio in Cagliari Registrato a Cagliari il 27.05.1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ai nn. 9582 di generale e 7690 di particolare (allegato n. 10).

- **A favore:** XXXXXXX
- **Contro:** XXXXXXX

Immobile: Immobili siti nel Comune di Muravera distinti in catasto al Foglio 57 mappali 15/a, 15/c, 16/a, 16/d, omissis altri immobili.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura del certificato notarile del notaio Dott. Alessio Sanna del 3 marzo 2023 presente nell'allegato n.4.

*“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 AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE-RUOLO** emessa il 04.07.2002, repertorio 4513/2522, iscritta in data 6/07/2022 ai numeri 3411 di particolare e 22376 di generale.

- **A favore:** Agenzia delle Entrate-Riscossione
- **Contro:** XXXXXX srl

Capitale: capitale di euro 674.816,23 garantito dalla somma ipotecaria di euro 1.349.632,46 e da terreni siti nel comune di Castiadas, sezione Muravera, distinti al Catasto Terreni al foglio 57 mappali: 529, 530, 531, 532, 535, 536, 537, 538, 539, 554, 555, 556, 557, 561, 568, 576, 577, 578, 589, 600, 602, 604, 605, 606, 615, 616, 617, 620, 621, 624, 625, 626, 632, 633, 635, 641, 642, 643, 648, 649, 736, 737, 740, 741, 1473, 1474, 1475, 1476.

**II. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE** notificato da Ufficiale Giudiziario il 28.01.2022, repertorio 10, portante atto cautelare, trascritto il 17.02.2022 ai numeri 3199 di particolare e 4440 di generale.

- **A favore:** XXXXXX XXXXX
- **Contro:** XXXXXX srl

Immobili: immobili siti nel comune di Castiadas, sezione Muravera, distinti al Catasto Terreni al foglio 57 mappali: 529, 530, 531, 532, 535, 536, 537, 538, 539, 554, 555, 556, 557, 620, 621, 632, 633, 635, 641, 616, 617, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 648, 649, 561, 576, 578, 568, 604, 606, 589, 643, 600, 605, 624, 641, 577, 615, 742, 740, 741, 736, 737, 642,



598, 602, 1473, 1474, 1475, 1476.

**III. DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del Tribunale Ordinario di Cagliari emesso il 31.10.2013, repertorio 4210/2013, portante atto esecutivo e cautelare – decreto di sequestro conservativo, trascritto il 29.11.2013 ai numeri 22259 di particolare e 28428 di generale.

- **A favore:** XXXXXX XXXXX

- **Contro:** XXXXXX srl

Immobili: immobili siti nel comune di Castiadas, sezione Muravera, distinti al Catasto Terreni al foglio 57 mappali: 529, 530, 531, 532, 535, 536, 537, 538, 539, 554, 555, 556, 557, 632, 633, 635, 620, 621.

**Annotamenti:**

- I. In data 24.12.2013 ai numeri 2955 di particolare e 31127 di generale si pubblica atto giudiziario, Tribunale di Cagliari, il 24.12.2013, repertorio 33790/2013, portante **proposizione ricorso al Tribunale**; a favore come nella formalità originaria XXXXXXXXX contro come nella formalità Originaria società XXXXXX s.r.l.; come previsto dall'art.2674-bis C.C., la parte ha proposto reclamo avverso la trascrizione con riserva avvenuta il 29.11.2013 registro generale n. 28428, registro particolare n. 22259.
- II. In data 7.05.2015 ai numeri 962 di particolare e 11881 di generale si pubblica atto giudiziario, Tribunale di Cagliari, il 20.01.2015, repertorio 853/2015, portante **decreto definitivo del Tribunale**, a favore come nella formalità originaria XXXX contro come nella formalità Originaria società XXXXXX s.r.l.; il Tribunale a scioglimento della riserva formulata dal Conservatore dispone che il medesimo proceda alla trascrizione contro la XXXXXX srl del sequestro conservativo ottenuto dal sig. XXXXXX



XXXXX verso la XXXXXXsrl, pertanto la riserva è da considerarsi eliminata e di conseguenza il sequestro è definitivo.

- III.** Atto pubblico rogito dal notaio Maurizio Anni in data 9.01.2006, repertorio 113600/34155 portante **convenzione edilizia**, trascritto in data 16.01.2006 ai numeri 903 di particolare e 1269 di particolare. A favore del comune di Castiadas e contro XXXXXX s.r.l. su immobili in comune di Castiadas individuati in catasto terreni al foglio 57 mappali 102, 104, 105, 108.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura del certificato notarile del notaio Dott. Alessio Sanna del 3 marzo 2023 presente nell'allegato n.4.

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 e le visure catastali (allegato n. 11) oltre che il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio urbanistica del Comune di Castiadas (allegato n.12).

*“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 acquisirli così come indicato negli allegati n. 6, 7, 8 e 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.”.*

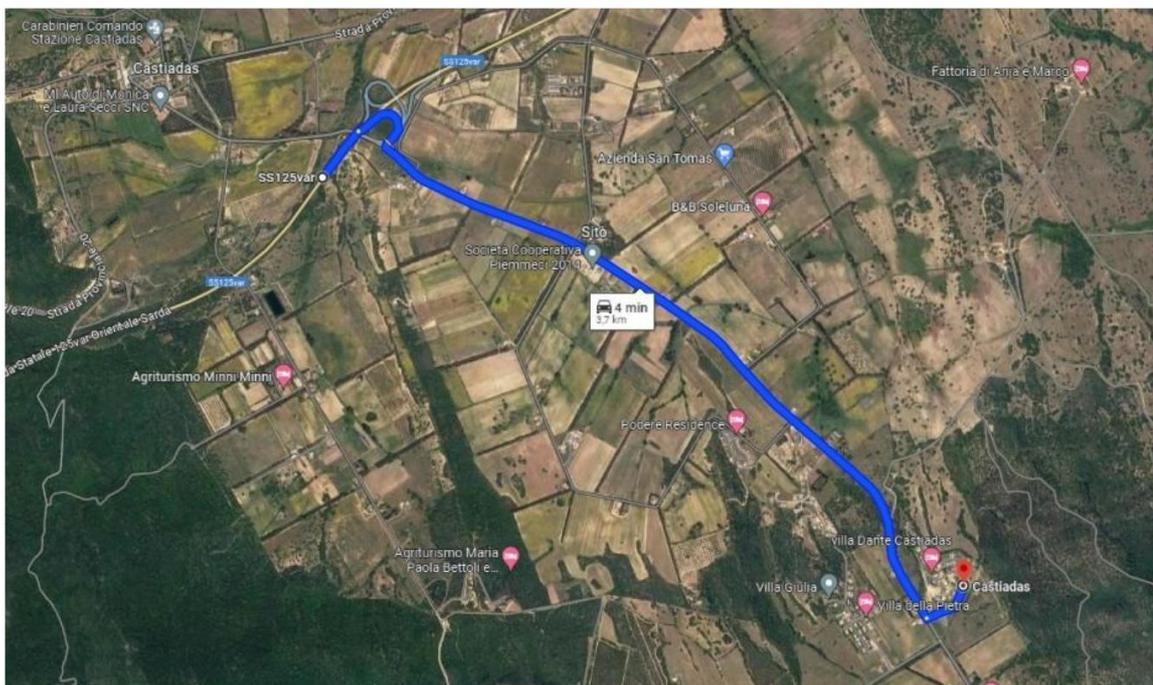
Il certificato di stato civile dell'esecutato non è necessario e non è stato depositato in quanto trattasi di una società.

#### **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 Castiadas, nella località San Pietro, facenti parte del “*Centro Turistico Residenziale Genna Spina Residence*”, ubicati a sud-est rispetto al centro abitato di Castiadas, sono facilmente raggiungibili dalla strada statale 125var Orientale Sarda, in direzione Olbia; in prossimità del km 22+800 si prende l'uscita che si trova sulla destra verso Villasimius, Costa Rei, e si procede per circa 3,3 chilometri, successivamente si svolta a sinistra in prossimità del Residence Genna Spina.





**Figura 1. Percorso dalla SS 125 al Genna Spina Residence**



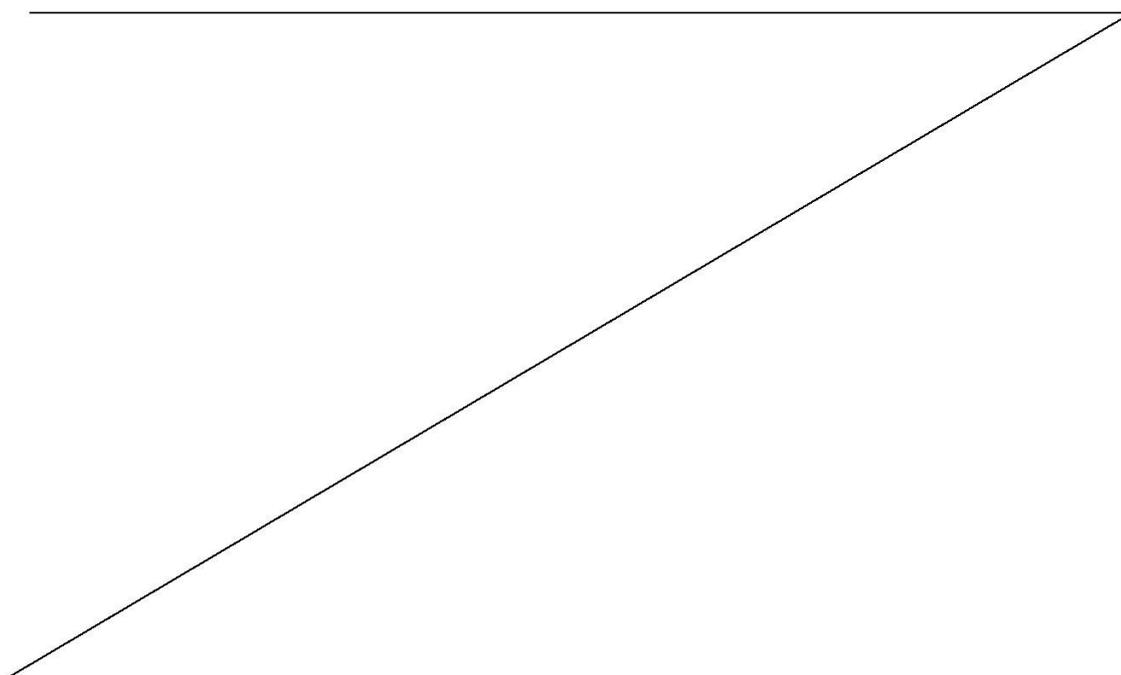
**Figura 2. Inquadramento generale dell'area in esame**





**Figura 3. Particolare della zona in esame**

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

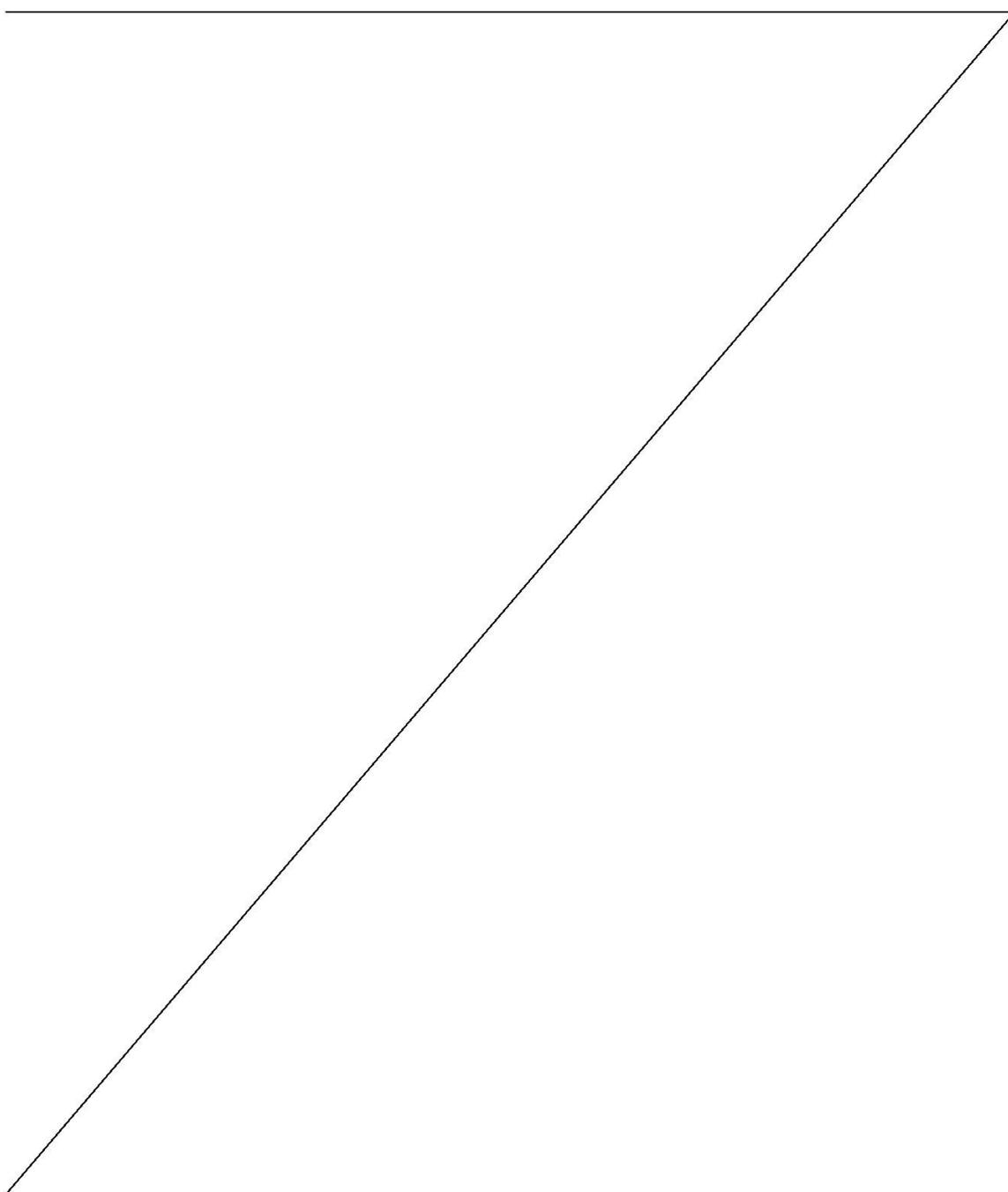


Elenco Beni					
Numero	Comune	Foglio	Particella	superficie m <sup>2</sup>	Qualità/classe
<u>1</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>529</u>	<u>650</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>2</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>530</u>	<u>549</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>3</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>531</u>	<u>550</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>4</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>532</u>	<u>550</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>5</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>535</u>	<u>550</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>6</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>536</u>	<u>550</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>7</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>537</u>	<u>751</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>8</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>538</u>	<u>789</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>9</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>539</u>	<u>678</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>10</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>554</u>	<u>455</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>11</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>555</u>	<u>511</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>12</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>556</u>	<u>538</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>13</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>557</u>	<u>572</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>14</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>561</u>	<u>1906</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>15</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>568</u>	<u>826</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>16</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>576</u>	<u>87</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>17</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>577</u>	<u>228</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>18</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>578</u>	<u>96</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>19</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>589</u>	<u>674</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>20</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>600</u>	<u>580</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>21</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>602</u>	<u>154</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>22</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>604</u>	<u>104</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>23</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>605</u>	<u>8</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>24</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>606</u>	<u>91</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>25</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>615</u>	<u>85</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>26</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>616</u>	<u>663</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>27</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>617</u>	<u>608</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>28</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>620</u>	<u>610</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>29</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>621</u>	<u>731</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>30</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>624</u>	<u>1056</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>31</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>625</u>	<u>235</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>32</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>626</u>	<u>446</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>33</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>632</u>	<u>632</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>34</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>633</u>	<u>787</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>35</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>635</u>	<u>874</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>36</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>641</u>	<u>124</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>37</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>642</u>	<u>50</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>38</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>643</u>	<u>39</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>39</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>648</u>	<u>525</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>40</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>649</u>	<u>367</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>41</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>736</u>	<u>153</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>42</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>737</u>	<u>153</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>43</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>740</u>	<u>365</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>44</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>741</u>	<u>365</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>45</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>1473 (ex 618)</u>	<u>356</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>46</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>1474 (ex 618)</u>	<u>357</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>47</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>1475 (ex 619)</u>	<u>321</u>	<u>Mandorleto 4</u>
<u>48</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>1476 (ex 619)</u>	<u>304</u>	<u>Mandorleto 4</u>



I beni in esame sono costituiti da una serie di lotti non edificati che hanno una forma abbastanza regolare.

In data 20.10.2023 è stato eseguito un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi; a seguito del predetto sopralluogo e dalla visione delle foto aeree sovrapposte alla mappa catastale sono state individuate particelle che formano lotti edificabili mentre alcune particelle ricadono in strade, parcheggi, piazzuole, aree verdi facenti parte delle cessioni della lottizzazione; di seguito si riporta quanto individuato dal sottoscritto:



Elenco Beni					
Numero	Comune	Foglio	Particella	superficie m <sup>2</sup>	Descrizione
<u>1</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>529</u>	<u>650</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>2</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>530</u>	<u>549</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>3</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>531</u>	<u>550</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>4</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>532</u>	<u>550</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>5</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>535</u>	<u>550</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>6</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>536</u>	<u>550</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>7</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>537</u>	<u>751</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>8</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>538</u>	<u>789</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>9</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>539</u>	<u>678</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>10</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>554</u>	<u>455</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>11</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>555</u>	<u>511</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>12</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>556</u>	<u>538</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>13</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>557</u>	<u>572</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>14</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>561</u>	<u>1906</u>	<u>Strada</u>
<u>15</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>568</u>	<u>826</u>	<u>Strada</u>
<u>16</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>576</u>	<u>87</u>	<u>Parcheggio</u>
<u>17</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>577</u>	<u>228</u>	<u>Piazzuòla</u>
<u>18</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>578</u>	<u>96</u>	<u>Parcheggio</u>
<u>19</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>589</u>	<u>674</u>	<u>Strada</u>
<u>20</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>600</u>	<u>580</u>	<u>Strada</u>
<u>21</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>602</u>	<u>154</u>	<u>Strada</u>
<u>22</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>604</u>	<u>104</u>	<u>Strada</u>
<u>23</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>605</u>	<u>8</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>24</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>606</u>	<u>91</u>	<u>Parcheggio</u>
<u>25</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>615</u>	<u>85</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>26</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>616</u>	<u>663</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>27</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>617</u>	<u>608</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>28</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>620</u>	<u>610</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>29</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>621</u>	<u>731</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>30</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>624</u>	<u>1056</u>	<u>Strada</u>
<u>31</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>625</u>	<u>235</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>32</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>626</u>	<u>446</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>33</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>632</u>	<u>632</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>34</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>633</u>	<u>787</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>35</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>635</u>	<u>874</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>36</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>641</u>	<u>124</u>	<u>Piazzuòla</u>
<u>37</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>642</u>	<u>50</u>	<u>Piazzuòla</u>
<u>38</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>643</u>	<u>39</u>	<u>Strada</u>
<u>39</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>648</u>	<u>525</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>40</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>649</u>	<u>367</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>41</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>736</u>	<u>153</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>42</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>737</u>	<u>153</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>43</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>740</u>	<u>365</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>44</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>741</u>	<u>365</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>45</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>1473</u>	<u>356</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>46</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>1474</u>	<u>357</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>47</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>1475</u>	<u>321</u>	<u>Lotto N.E.</u>
<u>48</u>	<u>Castiadas</u>	<u>57</u>	<u>1476</u>	<u>304</u>	<u>Lotto N.E.</u>



Le particelle nelle quali è possibile l'edificazione, formano n. 26 lotti attualmente non edificati.

Si specifica che l'area dispone degli allacciamenti per acqua, energia elettrica, telefono e una rete di smaltimento delle acque reflue; inoltre, sono state approvate delle tipologie edilizie turistiche-residenziali così come meglio dettagliato negli allegati A, A.1 e nell'allegato B tavole n. 2 e 6 del Piano di Lottizzazione (allegato n.13).

Dall'analisi del Piano di Lottizzazione di natura turistico-residenziale, con particolare riferimento all'Allegato A, è possibile osservare la suddivisione della lottizzazione in distinti comparti edificatori. I terreni sottoposti a perizia rientrano specificamente nei comparti A, C e F e attualmente non sono recintati e ben delimitati.

Si evidenzia che per alcuni lotti sono state riscontrate delle lievi discordanze nei lotti tra le dimensioni previste dal piano di lottizzazione e le superfici catastali.

Si sottolinea che alcuni mappali sono stati ceduti alla lottizzazione in quanto ricadono in strade, parcheggi, piazzole e aree verdi. Per una visione più dettagliata sulle discordanze si rimanda per facilità di lettura all'allegato n.14.

Come già detto, i lotti in esame ricadono in tre comparti edificatori della lottizzazione e più precisamente nel comparto A, C, F oltre alle cessioni, per una visione dettagliata dei comparti e dei lotti si rimanda alla visione degli allegati 15, 16 e 17 dove dal portale *STIMATRIX forMaps* è riportata la sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale; al fine di far comprendere l'ubicazione delle particelle cedute alla lottizzazione si è elaborato l'allegato n.18 sempre dal portale sopracitato.

Si precisa che chi acquisterà uno o più lotti dovrà provvedere, con strumentazione topografica e incaricando un tecnico abilitato, alla delimitazione catastale dei confini reali. Inoltre, i lotti andranno ripuliti dalla vegetazione presente; tali aspetti sono stati considerati nella successiva valutazione dei lotti.



#### **4.4 - in risposta al 4° quesito**

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

I dati riportati al Nuovo Catasto Terreni nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile.

#### **4.5 - in risposta al 5° quesito**

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

Non è previsto l'accatastamento di fabbricati in quanto si tratta di lotti non edificati.

#### **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 Castiadas, in particolare dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (allegato n. 12), è scaturito che i lotti in esame ricadono in Zona F Turistica, sub-zona F2 – Aree di interesse turistico nelle quali sono individuabili ambiti in grado di ospitare interventi a destinazione ricettivo-alberghiera e turistico-residenziale.

Si segnala che i beni in esame sono ubicati a oltre i 2 chilometri dal mare nella località San Pietro e sono stati oggetto di precedente pianificazione con il Piano di Lottizzazione approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale il 28.05.2004.1 Il Piano di Lottizzazione è stato regolarmente convenzionato con rogito, Notaio Dott. Maurizio



Anni, il 9.01.2006 Reg. Ca. 12/01/2006 n. 150 serie 1T (allegato n.8).

Dall'analisi del Piano di Lottizzazione di natura turistico-residenziale (allegato n.9), con particolare riferimento agli allegati A e B tavola 02, è possibile osservare la suddivisione della lottizzazione in distinti comparti edificatori.

#### **4.7 - in risposta al 7° quesito**

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

Il complesso di beni è già suddiviso in lotti anche se privi di delimitazioni precise e/o recinzioni all'interno del Centro turistico-residenziale "Genna Spina residence". Si specifica che sono state approvate delle tipologie edilizie turistiche-residenziali così come meglio dettagliato nella tavola n.6 dell'allegato B del Piano di Lottizzazione (allegato n.13).

Si precisa, come già sopra detto, che chi acquisterà uno o più lotti dovrà provvedere alla delimitazione catastale, incaricando un tecnico abilitato dotato di strumentazione topografica, dei confini reali. Inoltre, i lotti andranno ripuliti dalla vegetazione presente, tali aspetti sono stati considerati nella successiva valutazione dei lotti.

#### **4.8 - in risposta al 8° quesito**

*“se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla*



*relazione estimativa i tipi di frazionamento debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”.*

L'immobile oggetto di perizia risulta pignorato per intero.

#### **4.9 - in risposta al 9° quesito**

*“accerti se l'immobile è libero o “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.*

A seguito degli accessi e dalle informazioni apprese in sede di sopralluogo è risultato che i lotti oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e non occupati dal debitore o dai suoi familiari.



#### **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;”*

I lotti pignorati attualmente risultano liberi.

#### **4.11 - in risposta al 11° quesito**

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

L’immobile ricade nella zona F Turistica, sub-zona F2 – Aree di interesse turistico nelle quali sono individuabili ambiti in grado di ospitare interventi a destinazione ricettivo-alberghiera e turistico-residenziale. Secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) l’area ricade in zona Hg0 – aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali e in zona Rg0 – rischio idraulico nullo come meglio dettagliato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 12). Nella Relazione Illustrativa, allegato A.1, del Piano di Lottizzazione (allegato n. 14) precisamente all’art.7 sono indicati gli indici edilizi e le tipologie edilizie vincolanti.

L’edificazione delle unità abitative può avvenire previa autorizzazione ai sensi del Decreto legislativo del 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e di tutta la legislazione in ambito urbanistico vigente al momento della richiesta di autorizzazione edilizia a costruire.

#### **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 delle informazioni recepite, 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; sono state consultate riviste specializzate sul mercato immobiliare, ed analizzate le varie offerte reperite per beni simili (allegato n. 19): il tutto è servito a reperire quanti più dati utili per ottenere il più veritiero valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Dalle indagini svolte è scaturito che il piano di lottizzazione è suddiviso in comparti edificatori – settore A, settore C e settore F – all'interno dei quali sono presenti dei lotti non edificati, non confinati o recintati. Il valore commerciale a metro quadro dei lotti in esame varia da € 100,00 a € 110,00 in funzione del volume edificabile (mc) sul lotto e dalla presa in esame dei comodi quali la possibilità di costruzione di una piscina, le



predisposizioni per gli allacci delle forniture elettriche, telefoniche, idrauliche oltre gli scarichi fognari, mentre, tra gli scomodi è sicuramente da annoverare, per chi acquista, la problematica relativa alla identificazione dei confini del lotto attraverso la strumentazione topografica.

Dopo aver svolto le indagini suddette ed in considerazione dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima dei lotti precedentemente identificati in funzione della superficie del lotto (mq) e il volume edificabile (mc) secondo le indicazioni del Piano di Lottizzazione così come indicato nell'allegato A e A.1 dell'allegato n.13.

Da quanto sopra, il valore di mercato dei lotti è stato stimato come segue:

#### COMPARTO EDIFICATORE A

LOTTO NUMERO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUME MC EDIFICABILI	VALORE €/MQ	VALORE LOTTO
1	57	529	650	128,72	100,00	65.000,00 €
2	57	530	549	128,72	100,00	55.000,00 €
3	57	531	550	128,72	100,00	55.000,00 €
4	57	532	550	128,72	100,00	55.000,00 €
7	57	535	550	160,36	110,00	60.000,00 €
8	57	536	550	160,36	110,00	60.000,00 €
9	57	537	751	180,69	110,00	82.600,00 €
10	57	538	789	180,68	110,00	86.800,00 €
11	57	539	678	180,68	110,00	74.600,00 €

Il valore degli 11 lotti presenti nel comparto edificatorio A ammonta a € 594.00,00.

#### COMPARTO EDIFICATORE C

LOTTO NUMERO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUME MC EDIFICABILI	VALORE €/MQ	VALORE LOTTO
20	57	554	455	194,32	110,00	50.000,00 €
21	57	555	511	194,32	110,00	56.000,00 €
22	57	556	538	194,32	110,00	59.000,00 €
23	57	557	572	194,32	110,00	62.900,00 €



Il valore dei 4 lotti presenti nel comparto edificatorio C ammonta a € 227.900,00.

### COMPARTO EDIFICATORE F

LOTTO NUMERO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUME MC EDIFICABILI	VALORE €/MQ	VALORE LOTTO
54	57	632	632	161,18	110,00	69.000,00 €
55	57	633	787	160,36	110,00	86.500,00 €
56	57	616	663	162,13	110,00	72.900,00 €
57	57	617	608	162,13	110,00	66.800,00 €
58	57	1473	356	130,00	100,00	35.600,00 €
58A	57	1474	357	130,00	100,00	35.700,00 €
59	57	1475	321	130,00	100,00	32.000,00 €
59A	57	1476	304	130,00	100,00	30.400,00 €
60	57	635	874	161,18	110,00	89.400,00 €
61	57	626	446	161,18	110,00	89.400,00 €
	57	649	367			
62	57	625	235	161,18	110,00	83.600,00 €
	57	648	525			
63	57	621	731	161,18	110,00	80.400,00 €
64	57	620	610	161,18	110,00	67.000,00 €

Il valore dei 13 lotti presenti nel comparto edificatorio F ammonta a € 845.300,00.

Per un maggior dettaglio di quanto sopra riportato si rimanda all'allegato n.20.

Nel complesso sono presenti 26 lotti non edificati e non recintati per un valore totale stimato in € 1.667.200,00.

#### 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 non risulterebbero essere state deliberate spese fisse di gestione o di manutenzione, né tantomeno spese straordinarie. Non risulterebbero



procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.

#### 4.15 - in risposta al 15° quesito

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

Si allega Check List (allegato n. 21) che è stata depositata nel fascicolo telematico in formato .rtf.

### 5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti, il valore dei singoli lotti, inquadrati come dal Piano di Lottizzazione convenzionato per comparti edificatori, vengono stimati nel dettaglio come segue:

#### COMPARTO EDIFICATORE A

LOTTO NUMERO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUME MC EDIFICABILI	VALORE €/MQ	VALORE LOTTO
1	57	529	650	128,72	100,00	65.000,00 €
2	57	530	549	128,72	100,00	55.000,00 €
3	57	531	550	128,72	100,00	55.000,00 €
4	57	532	550	128,72	100,00	55.000,00 €
7	57	535	550	160,36	110,00	60.000,00 €
8	57	536	550	160,36	110,00	60.000,00 €
9	57	537	751	180,69	110,00	82.600,00 €
10	57	538	789	180,68	110,00	86.800,00 €
11	57	539	678	180,68	110,00	74.600,00 €

Il valore degli 11 lotti presenti nel comparto edificatorio A ammonta a € 594.00,00.



**COMPARTO EDIFICATORE C**

LOTTO NUMERO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUME MC EDIFICABILI	VALORE €/MQ	VALORE LOTTO
20	57	554	455	194,32	110,00	50.000,00 €
21	57	555	511	194,32	110,00	56.000,00 €
22	57	556	538	194,32	110,00	59.000,00 €
23	57	557	572	194,32	110,00	62.900,00 €

Il valore dei 4 lotti presenti nel comparto edificatorio C ammonta a € 227.900,00.

**COMPARTO EDIFICATORE F**

LOTTO NUMERO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VOLUME MC EDIFICABILI	VALORE €/MQ	VALORE LOTTO
54	57	632	632	161,18	110,00	69.000,00 €
55	57	633	787	160,36	110,00	86.500,00 €
56	57	616	663	162,13	110,00	72.900,00 €
57	57	617	608	162,13	110,00	66.800,00 €
58	57	1473	356	130,00	100,00	35.600,00 €
58A	57	1474	357	130,00	100,00	35.700,00 €
59	57	1475	321	130,00	100,00	32.000,00 €
59A	57	1476	304	130,00	100,00	30.400,00 €
60	57	635	874	161,18	110,00	89.400,00 €
61	57	626	446	161,18	110,00	89.400,00 €
	57	649	367			
62	57	625	235	161,18	110,00	83.600,00 €
	57	648	525			
63	57	621	731	161,18	110,00	80.400,00 €
64	57	620	610	161,18	110,00	67.000,00 €

Il valore dei 13 lotti presenti nel comparto edificatorio F ammonta a € 845.300,00.

Nel complesso sono stati stimati 26 lotti per un valore totale di € 1.667.200,00.

Per una visione più dettagliata della stima si rimanda all'allegato n.20.



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. 42 pagine e di n. 22 allegati.

Cagliari, 15 gennaio 2024

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

