

**STUDIO TECNICO**  
**Ettore Crobu Dottore Agronomo**  
**Via Rossini n° 44**  
**09128 CAGLIARI**  
**TEL./FAX 0704560965**

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

**Giudice della Esecuzione Dott.ssa XXXXXX XXXXX**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 154/2022 R.g.es.**

**CREDITORE-CESIONE CREDITO**

XXXXXX XXXXX  
XXXXXX XXXXX

(AVV.TO XXXXXXX XXXXX)

**CREDITORE-ACQUISTO CREDITO**

XXXXXX XXXXX

(AVV.TO XXXXX XXX)  
(AVV.TO XXXXX XXX)

**CONTRO**

**DEBITORE**

XXXXXX XXXXX

**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. 12</b>
<b>4. Risposta ai quesiti</b>	
<b>4.1. in risposta al 1° quesito</b>	<b>pag. 13</b>
<b>4.2. in risposta al 2° quesito</b>	<b>pag. 13</b>
<b>4.3. in risposta al 3° quesito</b>	<b>pag. 21</b>
<b>4.4. in risposta al 4° quesito</b>	<b>pag. 30</b>
<b>4.5. in risposta al 5° quesito</b>	<b>pag. 31</b>
<b>4.6. in risposta al 6° quesito</b>	<b>pag. 31</b>
<b>4.7. in risposta al 7° quesito</b>	<b>pag. 37</b>
<b>4.8. in risposta all'8° quesito</b>	<b>pag. 37</b>
<b>4.9. in risposta al 9° quesito</b>	<b>pag. 38</b>
<b>4.10 in risposta al 10° quesito</b>	<b>pag. 40</b>
<b>4.11 in risposta all'11° quesito</b>	<b>pag. 40</b>
<b>4.12 in risposta al 12° quesito</b>	<b>pag. 45</b>
<b>4.13 in risposta al 13° quesito</b>	<b>pag. 45</b>
<b>4.14 in risposta al 14° quesito</b>	<b>pag. 49</b>
<b>4.15 in risposta al 15° quesito</b>	<b>pag. 50</b>
<b>5. Conclusioni</b>	<b>pag. 50</b>

#### **Allegati**

- 1. Allegato fotografico**
- 2. Verbale del 20.02.2025**
- 3. Verbale del 20.03.2025**
- 4. Verbale del 10.04.2025**
- 5. Verbale del 17.07.2025**
- 6. Informativa debitore - Ricevuta di avvenuta consegna**
- 7. Ispezione ipotecaria**
- 8. Certificato di Destinazione Urbanistica**
- 9. Atto di Compravendita del 2018**
- 10. Atto di Compravendita del 1985**
- 11. Atto di vendita del 1985**
- 12. Certificato di successione del 1991**
- 13. Nota del 6/11/1991**



- 14. Successione integrativa del 2007**
- 15. Accettazione tacita del 2014**
- 16. Ispezione ipotecaria di Nuoro**
- 17. Ispezione ipotecaria di Cagliari**
- 18. Inquadramento beni su ortofoto**
- 19. N.C.T. – Mappe e visure catastali**
- 20. N.C.E.U. – Visure e planimetrie catastale**
- 21. Planimetria casa di civile abitazione**
- 22. Planimetria fabbricati adibiti all'attività agricola**
- 23. Accesso Pratiche edilizie**
- 24. Concessione Edilizia n. 137 del 1988**
- 25. Concessione Edilizia n. 88 del 1990**
- 26. Concessione Edilizia n. 82 del 1995**
- 27. Concessione Edilizia n. 54 del 2002**
- 28. Planimetria con difformità - casa coloniale**
- 29. Planimetria con difformità - fabbricati adibiti all'attività agricola**
- 30. Ortofoto Foglio 212 particelle 167 e 168**
- 31. Risposta Agenzie Entrate**
- 32. Valori EXEO**
- 33. Scheda di stima Terreni**
- 34. Scheda di stima Casa Colonica**
- 35. Scheda di stima Fabbricati Rurali**
- 36. 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, e-mail: etcrobu@tiscali.it, PEC: ettore.crobu@pec.epap.it, tel/fax: 0704560965, con Decreto del 31 ottobre 2024 veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa XXXXXX XXXXX nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 154/2022, instaurato da XXXXXX XXXXX per XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXX contro XXXXXX XXXXX; il conferimento dell'incarico del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa XXXXXX XXXXX con Decreto del 31 ottobre 2024 ha ad oggetto i seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*  
*b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*  
*c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di*



*destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

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

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

*4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*



- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,



*indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla*



luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 9) accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata



*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

*14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

## **2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI**

Le operazioni di consulenza si sono svolte presso gli immobili oggetto di pignoramento; durante i sopralluoghi sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali sono allegate alla presente relazione (allegato n. 1).

I lavori sono poi proseguiti nello studio professionale del sottoscritto. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Guspini e presso l'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti, operatori del settore, il tutto valutato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto CTU acquisita in occasione di analoghi incarichi professionali.



### 1) Primo Accesso

Le operazioni peritali, come comunicato tramite PEC del 10 febbraio 2025, hanno avuto inizio il 20 febbraio 2025 alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di causa siti in Loc. Terra Moi presso il Comune di Guspini (allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: sig. XXXXXX XXXXX, identificato con C.I. n. XXXXXX  
XXXXX
- per l'**Istituto Vendite Giudiziarie**: sig. XXXXXX XXXXX.

Durante l'incontro si è proceduto a individuare, visionare e rilevare le misure metriche di alcuni fabbricati.

### 2) Secondo Accesso

Le operazioni peritali sono proseguite, come stabilito al termine del sopralluogo del 20 febbraio 2025, il 20 marzo 2025 alle ore 9.00 presso i luoghi oggetto di perizia, siti presso il Comune di Guspini in Loc. Terra Moi (allegato n. 3).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: sig. XXXXXX XXXXX
- per l'**Istituto Vendite Giudiziarie**: sig. XXXXXX XXXXX

Durante l'incontro si è proceduto a individuare, visionare e rilevare le misure metriche dei fabbricati. A causa di condizioni meteo avverse le operazioni peritali venivano sospese e rinviate a data da destinarsi.

### 3) Terzo Accesso

Le operazioni peritali sono proseguite, come comunicato alle parti in causa con PEC del 28 marzo 2025, il 10 aprile 2025 alle ore 9:15 presso i luoghi oggetto di perizia



siti nel Comune di Guspini in Loc. Terra Moi (allegato n. 4).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: sig. XXXXXX XXXXX
- per l'**Istituto Vendite Giudiziarie**: sig. XXXXXX XXXXX

Durante l'incontro si è proceduto a verificare alcune misure metriche e la natura dei terreni agricoli.

#### 4) Quarto accesso

Le operazioni peritali sono proseguite, come comunicato alle parti con PEC del 7 luglio 2025, il giorno 17 luglio 2025 alle ore 8.00 presso i luoghi oggetto di perizia siti nel Comune di Guspini in Loc. Terra Moi (allegato n. 5).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: sig. XXXXXX XXXXX
- per l'**Istituto Vendite Giudiziarie**: sig. XXXXXX XXXXX

Durante l'incontro si è proceduto verificare le misure metriche interne e esterne di alcuni fabbricati e della cabina pozzo, oltre che le caratteristiche agronomiche dei terreni.



### 3) CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 512.307,01
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	14669	10777	di data 11/05/2022
Atti opponibili?		no	Quali?
		Data di notifica (497 c.p.c.)	12/04/2022
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	13/04/2022
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	17/05/2022
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5 si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	24/05/2022
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.			
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	14/05/2022
		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	99
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati		Azienda agricola sita nel Comune di Guspini, Loc. Terra Moi, censita al N.C.T., Fg. 206 part. 90, 93, 135, 137, 89, 91, 92, 94, 95, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 133, 134, 136, 138, 184, 185, 112; Fg.208 part. 8, 18, 23, 76, 117, 119, 143, 145, 146, 148, 149, 151, 153, 155, 156, 158, 159, 161, 163, 164; Fg. 212 part. 61, 62, 63, 65, 85, 67, 68, 69, 86, 87, 88, 92, 93, 113, 117, 167, 168; Fg. 213 part. 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 56, 77, 80, 132, 138, 146, 154, 206, 207, 208 e al N.C.E.U. alla sez. B, Fg. 8, part. 148, 163, 164; Sez. B, Fg. 13, part. 139, sub. 1.	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignorament		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 05/12/2024 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare “l'informativa per il debitore” predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari al signor XXXXXX XXXXX a mezzo Posta Elettronica Certificata. Si allega la ricevuta di avvenuta consegna della PEC (Allegato n. 6).

##### **4.2 - in risposta al 2° quesito**

5 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..

Il sottoscritto CTU al fine di verificare il certificato ipotecario presente agli atti ha provveduto ad effettuare, in data 10/12/2024, un'ispezione ipotecaria della XXXXXX XXXXX presso il sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, che si allega alla presente relazione (Allegato n. 7).



**XXXXXX XXXXX**

### **Quadro sinottico provenienza nel ventennio**

**I. COMPRAVENDITA** del 30.05.2018 rogito del Notaio Trubbas Sandro in Olbia, numero 7530/6198 di repertorio, trascritta presso l'Agencia del Territorio di Cagliari il 06.06.2018 ai nn. 16762/12699.

**1. A favore:**

- XXXXXX XXXXX con sede in Sedilo (OR) - C.F. XXXXXX;

**2. Contro:**

- XXXXXX XXXX nata a Ollolai (NU) il 28.05.1946 - C.F. XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX nato a Ollolai (NU) il 20/01/1951 - C.F. XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX nato a Ollolai (NU) l'11/01/1953 - C.F. XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX nato a Nuoro (NU) il 09/01/1973 - C.F. XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX nato a Nuoro (NU) il 01/12/1975 - C.F. XXXXXXXXXXXX;

Immobili siti nel Comune di Guspini, Loc. Terra Moi.

Distinti al Catasto Fabbricati:

- Foglio 8, sez. B, mappali 148, 163 e 164.

- Foglio 13, sez. B (la sezione non è indicata nella relazione notarile), mappale 139.

Distinti al Catasto Terreni:

- Foglio 212 mappali 167 e 168 per la quota di ½;



- **Foglio 206** mappali 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 106, 107, 108 porz. AA, 108 porz. AB, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 184, 185.

- **Foglio 208** mappali 8, 18, 23, 76, 117 porz. AA, 117 porz. AB, 119, porz. AA, 119 porz. AB, 143, 145, 146, 149, 151, 153, 155, 156 porz. AA, 156 porz. AB, 158 porz. AA, 158 porz. AB, 159 porz. AA, 159 porz. AB, 161.

- **Foglio 212** mappali 61 porz. AA, 61 porz. AB, 62 porz. AA, 62 porz. AB, 63 porz. AA, 63 porz. AB, 65, 67, 68, 69, 85 porz. AA, 85 porz. AB, 86, 87, 88, 92, 93, 113, 117 porz. AA, 117 porz. AB, 119, 167, 168.

- **Foglio 213** mappali 1 porz. AA, 1 porz. AB, 3 porz. AA, 3 porz. AB, 12 porz. AA, 12 porz. AB, 13, 14, 15 porz. AA, 15 porz. AB, 16, 17 porz. AA, 17 porz. AB, 20 porz. AA, 20 porz. AB, 21, 22 porz. AA, 22 porz. AB, 23 porz. AA, 23 porz. AB, 24 porz. AA, 24 porz. AB, 25, 33, 34, 36, 37 porz. AA, 37 porz. AB, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 56, 77, 80, 132, 138 porz. AA, 138 porz. AB, 146, 154 porz. AA, 154 porz. AB, 206, 207, 208.

**N.B. La particella 80** nella relazione notarile viene indicata una superficie di 1 ettaro 34 are e 55 centiare in luogo della superficie corretta di 1 ettaro 03 are 20 centiare. **La particella 44** nella relazione notarile viene indicata una superficie di 1 ettaro 03 are e 20 centiare in luogo della superficie corretta di 1 ettaro 34 are 55 centiare.

- II. XXXXXXXXXXXX nata a Ollolai (NU) il 28.05.1946 - C.F. XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX nato a Ollolai (NU) il 20/01/1951 – C.F. XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX nato a Ollolai (NU) l'11/01/1953 – C.F. XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX nato a Nuoro (NU) il



09/01/1973 – C.F. XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX nato a Nuoro (NU)  
il 01/12/1975 – C.F. XXXXXXXXXXXX; divennero proprietari in virtù dei  
seguenti atti:

- In parte con atto di **COMPRAVENDITA** del 04/06/1985 rogito del  
Notaio Floris Sergio in Guspini numero 13690/4581 di repertorio, trascritto  
presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari il 11.06.1985 ai numeri  
10881/7935, dal Sig. XXXXXX XXXX nato a Guspini il 27/11/1912;

- In parte con atto di **COMPRAVENDITA** del 05/09/1985, rogito del  
Notaio Saba Arturo in Cagliari numero 244357/48580 di repertorio,  
trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari il 03.10.1985 ai numeri  
17563/12873 dalla Cassa per la Formazione della Proprietà Contadine con  
sede in Roma.

- Certificato di denunciata **SUCCESSIONE IN MORTE** di  
XXXXXXXXXXXX nato a Ollolai (CA) il 24/02/1938 e deceduto in data  
20/12/1986, registrata in Nuoro in data 10/05/1991 al n.63 vol. 746 e  
trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari il 20.05.1991 al nn.  
12072/8546; rettificata con nota del 06/11/1991 ai nn. 25083/17290.

- **SUCCESSIONE INTEGRATIVA** registrata a Nuoro in data 12/02/2007  
al n.54 vol. 928, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari il  
06.04.2007 al nn. 14560/9612; accettazione tacita di eredità trascritta a  
Nuoro in data 05/06/2014 ai nn. 13625/10913.

N.B. la trascrizione dell’accettazione tacita dell’eredità avvenuta in data  
05/06/2014 ai nn. 13625/10913, non è avvenuta presso la conservatoria di  
Nuoro ma di Cagliari come di seguito verrà meglio specificato.



**III.** Il signor XXXXXXXXXXXX nato a Ollolai (NU) il 24/02/1938 divenne proprietario in virtù dei seguenti atti:

- in parte con **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 04/06/1985 ricevuto dal Notaio Floris Sergio in Guspini (CA) numero 13690/4581 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari in data 11/06/1985 ai nn. 10881/7935 del signor XXXXXX XXXX nato a Guspini il 27/11/1912;
- in parte con **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 05/09/1985 ricevuto dal Notaio Saba Arturo in Cagliari, numero 244357/48580 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari in data 03/10/1985 ai nn. 17563/12873 della Cassa per la Formazione della Proprietà Contadine con sede in Roma.

*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;*

### **Formalità pregiudizievoli**

**I. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari in data 06.06.2018 ai nn. 16763/2405 per euro 1.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 512.000,00.

**1. A favore:**

- XXXXXXXXXXXX S.p.a. sede in Cagliari (CA), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX XXXXXXXX n.251 – C.F. XXXXXXXXXXXX



**2. Contro:**

- XXXXXX XXXXX sede in Sedilo (OR) C.F. XXXXXX.

**II. IPOTECA VOLONTARIA** in rettifica derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Cagliari in data 08.08.2018 ai nn. 24262/3578 per euro 1.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 512.000,00.

**1. A favore:**

- XXXXXXXXXXXX S.p.a. sede in Cagliari (CA), domicilio ipotecario eletto XXXXX XXXX n.251 – C.F. XXXXXXXXXXXX

**2. Contro:**

- XXXXXX XXXXX sede in Sedilo (OR) C.F. XXXXXX.

**III. Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto all’Agenzia del Territorio di Cagliari in data 11/05/2022 ai numeri 14669/10777.

**1. A favore:**

- XXXXXXXXXXXX S.p.a. sede in Cagliari (CA) – C.F. XXXXXXXXXXXX

**2. Contro:**

- XXXXXX XXXXX sede in Sedilo (OR) C.F. XXXXXX.

Per maggiore chiarezza si rimanda alla lettura della relazione notarile presente agli atti di causa oltre all’ispezione ipotecaria estratta dal sottoscritto (allegato n. 7).

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’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta*



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

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire le mappe, le visure e le planimetrie catastali. In data 12/12/2024 è stato richiesto al Comune di Guspini il Certificato di Destinazione Urbanistica, che è stato inviato al richiedente in data 30/12/2024, Prot. 36585 (allegato n.8).

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

Dalla verifica della documentazione in atti non risultano presenti gli atti di provenienza ultraventennale, il sottoscritto ha pertanto provveduto ad acquisire:

- **Atto di compravendita del 30/05/2018**, repertorio n.7530; raccolta n.6198, trascritto in data 06/06/2018 al registro generale n.16762, registro particolare n.12699 (allegato n. 9);

- **Atto di compravendita del 4/06/1985**, repertorio n.13690; raccolta n.4581, trascritto in data 11/06/1985 al registro generale n.10881, registro particolare n.7935 (allegato n. 10);

- **Atto di vendita con patto di riservato dominio del 5/9/1985**, repertorio n.244357, raccolta n.48580, trascritto in data 03/10/1985 al registro generale n.17563/12873, (allegato n. 11);

- **Certificato di successione del 10/05/1991** al n.93, vol.746, trascritto in data 20/05/1991 al registro generale n.12072, registro particolare n.8546 (allegato n. 12);

- **Nota del 6/11/1991** al registro generale n.25083, registro particolare n.17290 (allegato n. 13);

- **Successione integrativa del 12/02/2007** al n.54, vol.928, trascritto in data



06/04/2007 al registro generale n.14560, registro particolare n.9612 (allegato n. 14);

- Accettazione **tacita di eredità del 22/05/2014** trascritta a Cagliari il 05/06/2014 al registro generale n.13625, registro particolare n.10913 (allegato n. 15).

Si segnala che, erroneamente, nel certificato notarile è indicata la trascrizione presso la Conservatoria di Nuoro. Per tale motivo, il sottoscritto ha incaricato la visurista, sig.ra XXXXXX XXXX, di effettuare le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici di Nuoro e di Cagliari, al fine di verificare che i beni risultassero correttamente trascritti a Cagliari (allegato n.16 e 17).

*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.;*

Non è necessario acquisire né il certificato di stato civile né il certificato di matrimonio in quanto l'esecutato non è una persona fisica ma una società agricola semplice. Pertanto le disposizioni relative all'eventuale regime patrimoniale coniugale e alla notifica al coniuge non trovano applicazione nel caso in esame.

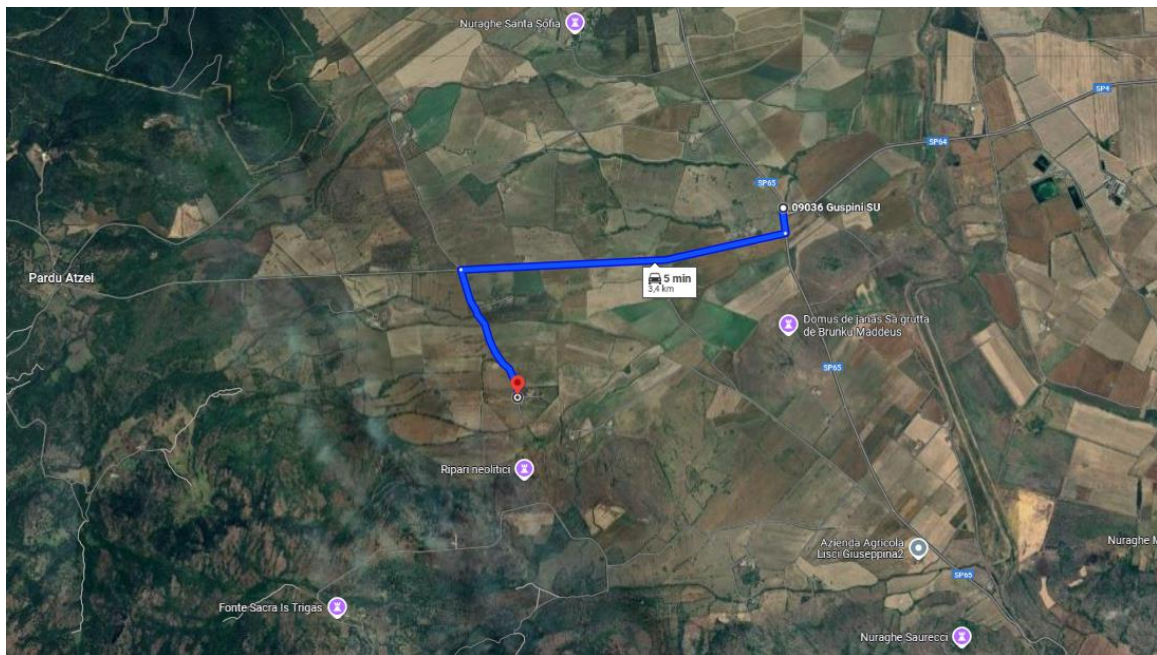


#### 4.3 - in risposta al 3° quesito

*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.)*

#### **Azienda Agricola ubicata in Loc. Terra Moi – Agro di Guspini**

L'azienda agricola è ubicata nel comune di Guspini, in Loc. Terra Moi ed è facilmente raggiungibile dal bivio Sa Zeppara procedendo per circa 3,4 km verso il Comune di Guspini così come meglio rappresentato:



**Figura 1. Percorso dal bivio Sa Zeppara all'immobile oggetto di perizia (Sig. Casula)**

Il bene ricade nei fogli 206, 208, 212 e 213 del comune censuario di Guspini. Per una visione più dettagliata si rimanda all'inquadrimento su ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Allegato n.18).

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



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

**Nuovo Catasto Terreni**

NUMERO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	QUALITÀ/CLASSE
1	Guspini	206	90	4510	Seminativo 4
2	Guspini	206	93	7110	Seminativo 4
3	Guspini	206	135	4885	Seminativo 4
4	Guspini	206	137	5835	Seminativo 4
5	Guspini	206	89	9210	Seminativo 4
6	Guspini	206	91	675	Seminativo U
7	Guspini	206	92	1170	Seminativo 4
8	Guspini	206	94	9730	Seminativo 4
9	Guspini	206	95	7995	Seminativo 4
10	Guspini	206	106	1560	Seminativo 4
11	Guspini	206	107	3680	Seminativo 4
12	Guspini	206	108 (AA)	3723	Seminativo 4
	Guspini	206	108 (AB)	47	Pascolo Arborato U
13	Guspini	206	109	20470	Seminativo 4
14	Guspini	206	110	19470	Seminativo 4
15	Guspini	206	111	4105	Seminativo 4
16	Guspini	206	113	8005	Seminativo 4
17	Guspini	206	114	6580	Seminativo 4
18	Guspini	206	133	14050	Seminativo 4
19	Guspini	206	134	2905	Seminativo 4
20	Guspini	206	136	4790	Seminativo 4
21	Guspini	206	138	5235	Seminativo 4
22	Guspini	206	184	3115	Seminativo 4
23	Guspini	206	185	210	Seminativo 4
24	Guspini	206	112	5385	Seminativo 4
25	Guspini	208	8	6470	Seminativo 4
26	Guspini	208	18	6360	Seminativo 4
27	Guspini	208	23	930	Pascolo 4
28	Guspini	208	76	2760	Seminativo 4



29	Guspini	208	117 (AA)	612	Pascolo Arborato U
	Guspini	208	117 (AB)	1988	Seminativo 4
30	Guspini	208	119 (AA)	380	Pascolo Arborato
	Guspini	208	119 (AB)	35	Seminativo 4
31	Guspini	208	143	20777	Seminativo 4
32	Guspini	208	145	57	Pascolo Arborato U
33	Guspini	208	146	4462	Seminativo 4
34	Guspini	208	148	25	ENTE URBANO
35	Guspini	208	149	4991	Seminativo 4
36	Guspini	208	151	5060	Seminativo 4
37	Guspini	208	153	3952	Seminativo 4
38	Guspini	208	155	35	Pascolo 4
39	Guspini	208	156 (AA)	1432	Seminativo 4
	Guspini	208	156 (AB)	148	Pascolo Arborato U
40	Guspini	208	158 (AA)	12	Pascolo Arborato U
	Guspini	208	158 (AB)	78	Seminativo 4
41	Guspini	208	159 (AA)	1298	Seminativo 4
	Guspini	208	159 (AB)	157	Pascolo Arborato U
42	Guspini	208	161	6586	Seminativo 4
43	Guspini	208	163	1104	ENTE URBANO
44	Guspini	208	164	241	ENTE URBANO
45	Guspini	212	61 (AA)	22525	Seminativo 4
	Guspini	212	61 (AB)	1315	Pascolo 3
46	Guspini	212	62 (AA)	25426	Seminativo 4
	Guspini	212	62 (AB)	504	Pascolo 3
47	Guspini	212	63 (AA)	11411	Seminativo 4
	Guspini	212	63 (AB)	254	Pascolo 3
48	Guspini	212	65	45	Seminativo 4
49	Guspini	212	85 (AA)	6550	Seminativo 4
	Guspini	212	85 (AB)	1510	Pascolo Arborato U
50	Guspini	212	67	2180	Seminativo 4
51	Guspini	212	68	8775	Seminativo 4
52	Guspini	212	69	12940	Seminativo 4
53	Guspini	212	86	9605	Seminativo 4
54	Guspini	212	87	1195	Seminativo 4



55	Guspini	212	88	17990	Seminativo 4
56	Guspini	212	92	3725	Seminativo 4
57	Guspini	212	93	3995	Seminativo 4
58	Guspini	212	113	4370	Seminativo 4
59	Guspini	212	117 (AA)	4346	Seminativo 4
	Guspini	212	117 (AB)	174	Pascolo 3
60	Guspini	212	167	26613	Seminativo 4
61	Guspini	212	168	23177	Seminativo 4
62	Guspini	213	1 (AA)	16630	Seminativo 4
	Guspini	213	1 (AB)	1085	Pascolo Arborato U
63	Guspini	213	3 (AA)	2357	Seminativo 4
	Guspini	213	3 (AB)	103	Pascolo Arborato U
64	Guspini	213	12 (AA)	546	Seminativo 4
	Guspini	213	12 (AB)	11744	Pascolo Arborato U
65	Guspini	213	13	20265	Pascolo Cespugliato
66	Guspini	213	14	7265	Pascolo Cespugliato
67	Guspini	213	15 (AA)	7300	Seminativo 4
	Guspini	213	15 (AB)	9875	Pascolo 4
68	Guspini	213	16 (AA)	4692	Seminativo 4
	Guspini	213	16 (BB)	2443	Pascolo 4
69	Guspini	213	17 (AA)	10290	Seminativo 4
	Guspini	213	17 (AB)	1020	Pascolo Arborato U
70	Guspini	213	20 (AA)	1300	Pascolo Arborato U
	Guspini	213	20 (AB)	7330	Pascolo Cespugliato 3
71	Guspini	213	21 (AA)	4372	Seminativo 4
	Guspini	213	21 (AB)	1823	Pascolo 4
72	Guspini	213	22 (AA)	3800	Pascolo 4
	Guspini	213	22 (AB)	4305	Pascolo Cespugliato 3
73	Guspini	213	23 (AA)	449	Seminativo 4
	Guspini	213	23 (AB)	2361	Pascolo Cespugliato 3
74	Guspini	213	24 (AA)	13700	Pascolo Arborato U
	Guspini	213	24 (AB)	4065	Pascolo Cespugliato 3
75	Guspini	213	25	5890	Pascolo Cespugliato 4
76	Guspini	213	33	5005	Pascolo Cespugliato 2
77	Guspini	213	34	5400	Pascolo Cespugliato 2



78	Guspini	213	36	2310	Pascolo Cespugliato 1
79	Guspini	213	37 (AA)	3410	Pascolo 4
	Guspini	213	37 (AB)	11800	Pascolo Arborato U
80	Guspini	213	38	4570	Pascolo Cespugliato 1
81	Guspini	213	39	5145	Pascolo Cespugliato 1
82	Guspini	213	40	4345	Pascolo Cespugliato 1
83	Guspini	213	41	5245	Pascolo Cespugliato 1
84	Guspini	213	44	13455	Pascolo Cespugliato 3
85	Guspini	213	46	7880	Pascolo Arborato U
86	Guspini	213	56	48120	Pascolo Cespugliato 1
87	Guspini	213	77	3460	Seminativo 4
88	Guspini	213	80	10320	Pascolo Cespugliato 1
89	Guspini	213	132	140	Pascolo Cespugliato 3
90	Guspini	213	138 (AA)	18536	Seminativo 4
	Guspini	213	138 (AB)	6951	Pascolo Cespugliato 1
91	Guspini	213	146	223	Pascolo Arborato U
92	Guspini	213	154 (AA)	21	Pascolo Arborato U
	Guspini	213	154 (AB)	2	Seminativo 4
93	Guspini	213	206	5972	Pascolo Cespugliato 2
94	Guspini	213	207	8825	Pascolo Cespugliato 3
95	Guspini	213	208	33495	Pascolo Cespugliato 3
<b>TOTALE MQ</b>				<b>762715</b>	

Per una visione più dettagliata delle mappe e delle visure catastali si rimanda all'allegato n. 19.

### Nuovo Catasto Edilizio Urbano

NUMERO	COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST
1	Guspini	B	8	148		2	D/10		
2	Guspini	B	8	163		2	D/10		
3	Guspini	B	8	164		2	A/3	2	5 vani
4	Guspini	B	13	139	1	2	D/10		

Per una visione più dettagliata delle visure e delle planimetrie catastali si rimanda all'allegato n.20.



In linea generale trattasi di terreni ricadenti per la quasi totalità nell'Unità cartografica n. 28 e, solo parzialmente, nell'Unità cartografica n. 13 della Carta dei Suoli della Sardegna (Aru et all. 1991).

### **Unità cartografica n. 28**

Si può affermare che si tratta di suoli profondi; la cui tessitura va da franco-sabbiosa a franco- argillosa in superficie e da franco-sabbioso-argillosa ad argilloso-sabbiosa in profondità; la struttura è poliedrica angolare e subangolare; i suoli sono da permeabili a mediamente permeabili; l'erosibilità è scarsa; la reazione va da neutra a subalcalina.

L'Unità Cartografica n. 28 è limitata ad aree alluvionali del pleistocene. I suoli sono molto evoluti, con orizzonti argillici e talvolta con orizzonti profondi con accumulo di carbonati più o meno cementati.

Le limitazioni d'uso sono moderate riconducibili principalmente all'eccesso di scheletro e alla permeabilità. L'uso prevalente rimane quello agricolo, con maggiore attitudine alle colture intensive sia in asciutto che in irriguo vista la buona fertilità.

### **Unità cartografica n. 13**

Tali zone si presentano con forme generalmente aspre; i suoli sono poco profondi, la tessitura va da franco-argillosa ad argillosa; la struttura è poliedrica angolare e subangolare; l'erosibilità è elevata; la reazione è neutra; la sostanza organica scarsa; la Capacità di Scambio Cationica media.

Il substrato è costituito da rocce effusive (andesiti) del Cenozoico e relativi depositi di versante.

Prevale la roccia affiorante e i suoli, che presentano uno spessore minimo, sono limitati a modeste superfici. Nonostante l'elevata presenza di roccia affiorante e la scarsa



capacità produttiva dei suoli, queste aree vengono sfruttate per il pascolo del bestiame determinando un processo di involuzione.

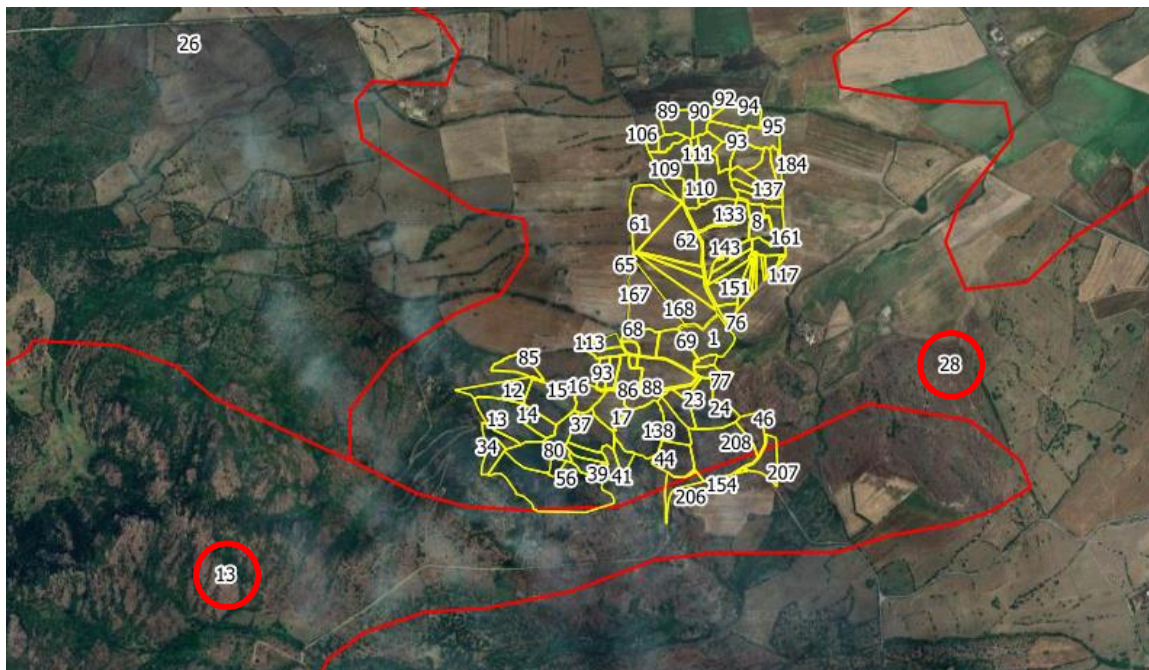


Figura 2. Carta dei Suoli della Sardegna (Aru et all. 1991)

L'azienda agricola, completamente recintata e ben delimitata, è a indirizzo zootecnico con allevamento ovino ed è condotta dal sig. XXXXXX XXXXX.

Si sviluppa in un unico corpo aziendale di forma irregolare dove sono presenti una casa di civile abitazione e dei fabbricati adibiti all'attività agricola.

### 1. Casa di civile abitazione

La casa di civile abitazione, posta a est rispetto ai fabbricati adibiti all'attività agricola, si presenta al piano terra ed in mediocri condizioni di manutenzione. L'immobile è costituito da strutture portanti in pilastri in cemento armato e solaio in latero cemento rivestito da tegole. I tramezzi interni sono realizzati in pietra e laterizi, intonacati con malta e tinteggiati. I pavimenti, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in materiale ceramico. Gli infissi esterni e le finestre sono in alluminio di color oro, mentre quelli interni sono realizzati in alluminio con pannellature. Alcune finestre sono dotate di grate esterne. L'unità immobiliare è composta dai seguenti



ambienti, la cui numerazione corrisponde a quella riportata in planimetria nell'allegato n.21 e riportata così come segue:

1. Cucina: superficie calpestabile di circa mq 25,33 (Allegato n. 1 - foto n. 1);
2. Cucinino: superficie calpestabile di circa mq 3,12 (Allegato n. 1 - foto n. 2);
3. W.C.: superficie calpestabile di circa mq 4,58 (Allegato n.1 – foto n.3, 4, 5);
4. Letto: superficie calpestabile di circa mq 16,20 (Allegato n.1 – foto n.6);
5. Cucina: superficie calpestabile di circa mq 9,99 (Allegato n. 1 – foto n. 8, 9 e 10);
6. Disimpegno: superficie calpestabile di circa mq 4,63 (Allegato n. 1 – foto n.13);
7. Camera: superficie calpestabile di circa mq 16,89 (Allegato n. 1 – foto n.14 e 15);
8. Magazzino: superficie calpestabile di circa mq 21,92 (Allegato n. 1 – foto n.16, 17, 18 e 19);
9. Veranda coperta: superficie calpestabile di circa mq 117,60 (Allegato n. 1 – foto n.20, 21 e 22);
10. Vano: superficie calpestabile di circa mq 16,60 (Allegato n. 1 – foto n.23 e 24);
11. Barbecue: superficie calpestabile di circa mq 3,80 (Allegato n. 1 – foto n.25);
12. Legnaia: superficie calpestabile di circa mq 16,15 (Allegato n. 1 – foto n.26).

Si specifica che la casa dispone degli allacci per l'acqua, per l'energia elettrica e una rete di smaltimento delle acque reflue.

## **2. Fabbricati adibiti all'attività agricola**

I fabbricati adibiti all'attività agricola, posta a ovest rispetto alla casa di civile abitazione, si presenta al piano terra ed in sufficienti condizioni di manutenzione.



L'immobile è costituito da strutture portanti in pilastri in cemento armato e copertura con travi in metallo e lastre ondulate in cemento-amianto o lastre in metallo. I tramezzi divisorii interni sono realizzati in laterizi e intonacati con malta cementizia. Le pavimentazioni sono in cemento. Il fabbricato è composto dai seguenti ambienti, la cui numerazione corrisponde a quella riportata in planimetria nell'allegato n.22:

1. Cabina pompa: superficie calpestabile di circa mq 3.79 (Allegato n. 1 - foto n. 27);
2. Scuderia: superficie calpestabile di circa mq 11.97 (Allegato n. 1 - foto n.28 e 29);
3. Scuderia: superficie calpestabile di circa mq 11.97 (Allegato n. 1 - foto n.28 e 29);
4. Scuderia: superficie calpestabile di circa mq 11.86 (Allegato n. 1 - foto n. 30, 32);
5. Scuderia: superficie calpestabile di circa mq 9.65 (Allegato n. 1 - foto n. 31, 32);
6. Scuderia: superficie calpestabile di circa mq 10.05;
7. Scuderia aperta: superficie calpestabile di circa mq 14.70 (Allegato n.1-foto n.33);
8. Fienile: superficie calpestabile di circa mq 60.90 (Allegato n. 1 - foto n. 34 e 35);
9. Stalla: superficie calpestabile di circa mq 616.70 (Allegato n. 1 - foto n. 36);
10. Sala mungitura: sup. calpestabile di circa mq 76.73 (Allegato n. 1 - foto n.38);
11. Sale latte: superficie calpestabile di circa mq 29.84 (Allegato n. 1 - foto n. 39,40);
12. Anti bagno: sup. calp. di circa mq 3.84 (Allegato n. 1 - foto n. 41,42,43,44);
13. Bagno: superficie calpestabile di circa mq 3.25 (Allegato n. 1 - foto n. 45);
14. Ripostiglio: superficie calpestabile di circa mq 7.78 (Allegato n. 1 - foto n. 46);
15. Sala motori: superficie calpestabile di circa mq 7.48 (Allegato n. 1 - foto n.47,48);



16. Ricovero attrezzi: sup. calpestabile di circa mq 4.81 (Allegato n. 1 - foto n. 47,49);
17. Paddock: superficie calpestabile di circa mq 329.15 (Allegato n. 1 - foto n. 50,51);
18. Fienile: superficie calpestabile di circa mq 329.15 (Allegato n. 1 - foto n. 50);
19. Deposito attrezzi: sup.calp. di circa mq 20.84 (Allegato n. 1 - foto n. 52,53);
20. Stalla: superficie calpestabile di circa mq 58.70 (Allegato n. 1 - foto n. 54,55);
21. Fienile: sup. calpestabile di circa mq 21.16 (Allegato n. 1 - foto n. 56, 57,58);
22. Fienile: superficie calpestabile di circa mq 39.17 (Allegato n. 1 - foto n.57,58);
23. Cabina pozzo: sup. calpestabile di circa mq 9.56 (Allegato n. 1 - foto n. 59,60).

Si specifica che la stalla e i locali adibiti all'attività agricola dispongono degli allacci per l'acqua, per l'energia elettrica e una rete di smaltimento delle acque reflue.

Per quanto attiene la risorsa idrica sono presenti due pozzi artesiani e un pozzo scavato, che andranno regolarizzati e dovranno essere messi in sicurezza.

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

*“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.*

A seguito dell'esame della documentazione allegata all'atto di pignoramento e dei



sopralluoghi tecnici non sono emerse difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto stesso. I beni di cui all'atto di pignoramento risultano conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento.

#### **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;”.*

I beni ubicati nel Comune censuario di Guspini presentano alcune difformità rispetto ai documenti catastali. In particolare, si riscontra la presenza di porzioni di fabbricati e modifiche planimetriche che non risultano accatastate né oggetto di variazione catastale e che pertanto configurano una situazione di irregolarità formale sotto il profilo della corrispondenza tra stato di fatto e dati catastali.

Tali difformità, in base alla normativa vigente, rendono necessario un aggiornamento del Nuovo Catasto Fabbricati nel caso si possa procedere alla regolarizzazione urbanistica dei fabbricati indicati con i numeri 10, 11 e 12 dell'allegato numero 21 e 20, 21 e 22 dell'allegato n. 22. Pertanto, si ritiene che qualora i fabbricati al momento della loro acquisizione venissero sanati si potrà procedere al loro accatastamento.

#### **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 Guspini è scaturito che i beni oggetto di stima identificati:

- Al foglio 206 Mapp. 90, 93, 135, 137, 89, 91, 92, 94, 95, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 133, 134, 136, 138, 184, 185, 112;
- Al foglio 208 Mapp. 8, 18, 23, 76, 117, 119, 143, 145, 146, 148, 149, 151, 153, 155, 156, 158, 159, 161, 163, 164;



- Al foglio 213 Mapp. 1, 3 (79% della superficie),  
ricadono nella zona urbanistica E2 - Zona Agricola con aree di primaria  
importanza del vigente Piano Urbanistico Comunale.

I beni oggetto di stima identificati:

- Al foglio 212 Mapp. 61, 62, 63, 65, 85, 67, 68, 69, 86, 87, 88, 92, 93, 113, 117,  
167, 168;

- Al foglio 213 Mapp. 3 (21% della superficie), 12, 13 (9% della superficie), 14  
(28% della superficie), 15, 16, 17, 21, 22 (86% della superficie), 23, 24 (43% della  
superficie), 37 (77% della superficie), 40 (6% della superficie), 77, 80 (37% della  
superficie), 138 (78% della superficie),

ricadono nella zona urbanistica E2/PT - Zona Agricola con aree di primaria  
importanza comprese in ambito vincolante di PTP del vigente Piano Urbanistico  
Comunale.

I beni oggetto di stima identificati:

- Al foglio 213 mapp. 13 (91% della superficie), 14 (72% della superficie), 22  
(14% della superficie), 24 (57% della superficie), 33, 34, 36, 37 (23% della superficie),  
38, 39, 40 (94% della superficie), 41, 44, 46, 56, 80 (63% della superficie), 132, 138  
(22% della superficie), 146, 154, 206, 207, 208, ricadono nella zona urbanistica E5/PT -  
Zona Agricola con aree comprese in ambito vincolante di PTP del vigente Piano  
Urbanistico Comunale.

Per una visione più dettagliata si rimanda al Certificato di Destinazione  
Urbanistica (allegato n.8).

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di Guspini gli atti  
amministrativi (pratiche edilizie) dei fabbricati oggetto di perizia. In data 20 dicembre  
2024 il Responsabile del Settore Urbanistica, edilizia privata ed espropriazioni del



Comune di Guspini dichiarava che i fabbricati sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie reperite presso il Comune di Guspini (allegato n. 23):

- **Concessione Edilizia n° 137/1988** – Prot. n° 9800 in data 10/10/1988 rilasciata in data 02/12/1988 (allegato n.24);
- **Concessione Edilizia n° 88/1990** – Prot. n° 4371 in data 06/06/1990 rilasciata in data 17/12/1990 (allegato n.25);
- **Concessione Edilizia n° 82/1995** – Prot. n° 4418 in data 03/07/1995 rilasciata in data 29/08/1995 (allegato n.26);
- **Concessione Edilizia n° 54/2002** – Prot. n° 3882 in data 24/06/2002 rilasciata in data 08/01/2003 (allegato n.27).

Gli immobili presentano alcune difformità rispetto alle concessioni edilizie depositate. Durante i sopralluoghi sono state riscontrate modifiche sia esterne che interne, evidenziate in rosso sulla planimetria (allegato n. 28 e 29) rispetto agli elaborati originali associati alle concessioni edilizie così come sotto riportato:

#### **Casa di civile abitazione**

- Il cortile della casa di civile abitazione previsto in progetto non è presente e al suo posto è stata realizzata una veranda coperta con un solaio in calcestruzzo armato rappresentata con il n.9 in planimetria (anche se è presente nella foto della C.E. n. 54 del 2002).
- È stata realizzata un'apertura dal letto alla camera (spazi indicati rispettivamente al n. 4 e 5 in planimetria – allegato n.28)
- È stato realizzato un tramezzo con una apertura tra l'ambiente n.5 e l'ambiente n.6.



- È stata chiusa l'apertura tra la camera e il locale attrezzi, indicati rispettivamente al n.7 e n.8 in planimetria.
- È stato realizzato a est del fabbricato un vano in blocchetti in cls e una copertura in legno e tegole, al grezzo privo di intonaci e infissi, probabilmente adibito per l'affumicatura artigianale dei formaggi, rappresentato al n.10 in planimetria.
- È stato realizzato un barbecue con copertura in cemento-amianto rappresentato al n.11 in planimetria.
- È stata realizzata una legnaia in blocchi in cls e copertura in cemento-amianto rappresentato al n.12 in planimetria.

Per una visione dettagliata delle difformità si rimanda all'allegato n.28.

#### **Fabbricati adibiti all'attività agricola**

- È stato realizzato un muro divisorio tra le scuderie n.2 e n. 3 e sono state modificate le aperture.
- Sono variate le misure delle pareti divisorie delle scuderie nn. 4, 5 e 6.
- È stato realizzato un antibagno più ampio rispetto a quello di progetto rappresentato con il n.12 in planimetria.
- È stata realizzata una piccola apertura tra gli ambienti n.15 e n.16 così come rappresentato in planimetria.
- È stata realizzata una stalla per il ricovero delle pecore in blocchetti di cls e copertura in pannelli sandwich coibentati con doppio rivestimento metallico rappresentata con il n.20 in planimetria.
- Sono stati realizzati due fienili uno aperto su due lati mentre l'altro aperto su un lato, entrambi hanno una copertura realizzata con una lamiera grecata, rappresentati rispettivamente al n.21 e al n. 22 in planimetria.

Per una visione grafica delle variazioni murarie rispetto alla concessione edilizia



si rimanda si rimanda all'allegato n.29.

Si precisa che, a seguito delle verifiche effettuate, sono emerse alcune difformità metriche rispetto a quanto previsto nella Concessione Edilizia n. 54 del 2002, riscontrabili nella maggior parte degli ambienti. Tali difformità, tuttavia, appaiono presumibilmente suscettibili di regolarizzazione in quanto il volume edificabile residuo risulta superiore a quello effettivamente realizzato. Pertanto, le opere difformi possono ritenersi tecnicamente sanabili, previa presentazione di idonea pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi della normativa vigente.

Per le opere realizzate senza regolare concessione edilizia, segnalate in rosso, sarà necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini una pratica di accertamento di conformità e si dovranno corrispondere i relativi oneri per la richiesta di sanatoria delle parti sanabili, oltre alla parcella del professionista incaricato della redazione della pratica. Sono stati pertanto stimati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre ai costi per l'eventuale demolizione degli abusi non sanabili, il costo dello smaltimento e movimentazione dei materiali che comprende il carico, trasporto e scarico delle macerie in discarica autorizzata e lo smaltimento degli inerti e dell'eternit in cemento amianto; sono state altresì stimate tutte le spese tecnico progettuali. Complessivamente le spese ammontano, attualmente e prudenzialmente, a corpo, ad € 30.000,00.

Si precisa che il sottoscritto ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili basandosi sulla normativa vigente e sulle interpretazioni comunemente adottate dall'ufficio tecnico consultato. E' tuttavia importante sottolineare che non è stata presentata alcuna pratica di questo tipo presso il Comune di Guspini, pertanto, le considerazioni esposte riguardo la possibilità e le relative modalità di sanare le difformità riscontrate potranno essere confermate e verificate soltanto quando l'ufficio tecnico di



Guspini esaminerà in concreto la pratica di accertamento di conformità che verrà eventualmente presentata dall'aggiudicatario, anche in considerazione della continua evoluzione delle normative urbanistiche.

Si precisa che i pozzi andranno messi in sicurezza, in particolare modo il pozzo scavato, e regolarizzati con le spese totali stimate in € 25.000,00.

#### **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”.*

Si rileva che i beni oggetto di pignoramento, per loro caratteristiche strutturali, distributive e funzionali, non risultano comodamente divisibili in più lotti ai fini della vendita, in particolar modo i fabbricati edificati sono a servizio della superficie agricola e, qualora la stessa venisse smembrata, i fabbricati potrebbero risultare sovradimensionati rispetto ai terreni sui quali rimarrebbero ad insistere.

Per quanto detto si ritiene più congruo procedere alla vendita unitaria dell'azienda in esame.

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

*“se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi di frazionamento debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli*



*comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”.*

L'immobile risulta pignorato per l'intero nella quota di 1/1 in favore della XXXXXX XXXXX, ad eccezione delle particelle catastali 167 e 168 del foglio 212 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Guspini (allegato n.30), che risultano in comproprietà indivisa nella misura di ½ ciascuno tra la XXXXXX XXXXX e la sig.ra XXXXXX XXXX, nata a Guspini il 09.02.1935 (codice fiscale XXXXXX XXXX).

Sulla base della conformazione dei fondi, dell'attuale uso agricolo e della destinazione urbanistica in Zona E, non sussistono le condizioni tecniche per una divisione agevole in natura in quanto l'eventuale frazionamento comporterebbe una sostanziale alterazione della funzionalità agraria delle particelle stesse, compromettendone la coerenza gestionale e colturale. Inoltre, la superficie complessiva delle particelle è tale da rendere, in caso di frazionamento, la porzione spettante a ciascun comproprietario inidonea a costituire un lotto autonomamente utilizzabile. Pertanto, in conformità a quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, si ritiene che l'immobile – limitatamente alle particelle 167 e 168 – debba essere considerato indivisibile.

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

*“accerti se l'immobile è libero o “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di***



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

A seguito degli accessi effettuati e delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, nonché sulla base delle dichiarazioni rese in loco e delle informazioni documentali disponibili, si accerta che gli immobili e l'azienda agricola oggetto del presente procedimento esecutivo risultano attualmente occupati dal sig. XXXXXX XXXXX, soggetto identificabile come debitore esecutato.

L'occupazione da parte del sig. XXXXXX XXXX avviene in qualità di legale rappresentante della XXXXXX XXXXX, senza la sussistenza di alcun contratto di locazione registrato a favore di terzi né altri titoli giuridici opponibili alla procedura, così come confermato dalla Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 1 (allegato n.31). Non risultano in atti, né sono stati esibiti, contratti di affitto agrario, comodato o altri atti costitutivi di diritti personali o reali di godimento a favore di soggetti diversi dal debitore. Pertanto, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. e della prassi esecutiva consolidata, si può ritenere che gli immobili siano da considerarsi "liberi al decreto di trasferimento", in quanto occupati dal debitore e quindi, per quanto constatato, non da terzi estranei alla procedura.

Non risultano procedure di rilascio in corso, né cause pendenti, né date fissate per la liberazione o restituzione degli immobili, né risultano rinvenuti documenti attestanti diverse condizioni giuridiche o materiali.

La presente valutazione verrà confermata e integrata con la relazione estimativa,



nella quale verrà considerato l'immobile come libero da vincoli di locazione o altri diritti di terzi ai fini della determinazione del valore di mercato.

**4.10 - in risposta al 10° quesito**

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

L'immobile non è occupato da un coniuge separato.

**4.11 - in risposta al 11° quesito**

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

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 130/2024 (allegato n. 8), rilasciato dal Settore Urbanistica e Patrimonio – Servizio Urbanistica Edilizia Privata ed Espropriazioni del Comune competente, risulta che i beni in oggetto sono interessati da vincoli paesaggistici e ambientali che incidono sulle possibilità di utilizzo e trasformazione urbanistica degli stessi. In particolare, gli immobili, censiti al Foglio 206 n. 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 106, 107, 109 (15% della superficie), 110 (5% della superficie), 111 (85% della superficie), 112 (24% della superficie), 113 (25% della superficie), 114 (8% della superficie), 184 (25% della superficie), 185 (77% della superficie); Foglio 208 n. 23 (74% della superficie), 117 (99% della superficie), 119, 153 (4% della superficie), 156 (58% della superficie), 159 (62% della superficie), 161 (28% della superficie); Foglio 213 n. 207 (30% della superficie) ricadono nell'area di rispetto di 150 m sulle acque pubbliche individuata dal Piano Paesaggistico Regionale. Gli interventi sugli immobili sono subordinati, per l'edificazione, a preventivo parere da parte degli organi periferici del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, così come disposto dal D.Lgs. n. 490 del 29/10/1999, in quanto nell'elenco di beni e luoghi individuati dalla Legge 08/08/1985 n. 431 e all'interno dell'area acque pubbliche individuata dal Piano



Paesaggistico Regionale.

Gli immobili censiti al Foglio 206 n. 90, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 184, 185; Foglio 208 n. 18, 23, 76, 117, 119, 143, 145, 146, 148, 149, 151, 153, 155, 156, 158, 159, 161, 163, 164; Foglio 212 n. 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 85, 86, 87, 88, 92, 93, 113, 117, 167, 168; Foglio 213 n. 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 56, 77, 80, 132, 138, 146, 154, 206, 207, 208 ricadono all'interno della Classe I del piano di classificazione acustica del territorio comunale di cui alla legge 447 del 26.10.1995 – approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 08/04/2010.

Gli immobili censiti al Foglio 206 n. 90, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 184, 185; Foglio 208 n. 18, 23, 76, 117, 119, 143, 145, 146, 148, 149, 151, 153, 155, 156, 158, 159, 161, 163, 164; Foglio 212 n. 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 85, 86, 87, 88, 92, 93, 113, 117, 167, 168; Foglio 213 n. 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 56, 77, 80, 132, 138, 146, 154, 206, 207, 208; ricadono all'interno del perimetro del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Delibera GR n. 36/7 del 05/09/2006 – Ambito Paesaggistico 9 – Golfo di Oristano.

Gli immobili censiti al Foglio 206 n. 90, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 184, 185; Foglio 208 n. 18, 23, 76, 117, 119, 143, 145, 146, 148, 149, 151, 153, 155, 156, 158, 159, 161, 163, 164; Foglio 212 n. 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 85, 86, 87, 88, 92, 93, 113, 117, 167, 168; Foglio 213 n. 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 56, 77, 80, 132, 138, 146, 154, 206, 207, 208; ricadono all'interno di aree vincolate relative alla presenza di specie animali tutelate da convenzioni internazionali, aree non



idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07.08.2015.

Dal punto di vista naturalistico, le aree risultano incluse in zone di protezione ambientale, tra cui Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS), individuati secondo le direttive comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CE. Tali vincoli derivano dalla presenza accertata di habitat naturali e di specie animali tutelate da convenzioni internazionali, con conseguente inidoneità delle aree all'insediamento di impianti ad impatto elevato, quali quelli industriali o energetici, e obblighi di tutela e gestione sostenibile delle risorse naturali. In particolare le aree censite al Foglio 206 n. 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 184, 185; Foglio 208 n. 8, 18, 23, 76, 117, 119, 143, 145, 146, 148, 149, 151, 153, 155, 156, 158, 159, 161, 163, 164; Foglio 212 n. 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 85, 86, 87, 88, 92, 93, 113, 117, 167, 168; Foglio 213 n. 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 56, 77, 80, 132, 138, 146, 154, 206, 207, 208; ricadono nelle Aree di rispetto di 1 Km ai perimetri di siti di interesse comunitario aggiornati a ottobre 2014 ai sensi della direttiva comunitaria 43 del 21/05/1992 (92/43 CEE) - aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera 40/11 del 07.08.2015.

Le aree censite al Foglio 212 n. 67 (26% della superficie), 68 (13% della superficie), 69 (12% della superficie), 85 (1% della superficie), 86, 87, 88, 92, 93, 113 (18% della superficie); Foglio 213 n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 56, 77 (79% della superficie), 80, 132, 138, 146, 154, 206, 207, 208; ricadono in zona SIC – ITB0300031, sito di importanza comunitaria Monte Arcuentu – Rio Piscinas.

Le aree censita al Foglio 206 n. 89 (12% della superficie), 90, 91, 92, 93, 94, 95,



111, 112, 113, 114, 133 (45% della superficie), 134, 135, 136, 137, 138, 184, 185; Foglio 208 n. 8, 23, 117, 119, 143 (46% della superficie), 145 (69% della superficie), 146 (49% della superficie), 149 (30% della superficie), 151 (17% della superficie), 153 (28% della superficie), 155, 156 (67% della superficie), 158, 159 (97% della superficie), 161, 163 (15% della superficie), 164; ricadono nelle aree di rispetto di 2 km ai perimetri delle zone di protezione speciale aggiornate a ottobre 2014 ai sensi della direttiva comunitaria 43 del 21.05.1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07.08.2016.

Gli immobili censiti al Foglio 213 n. 13, 14, 15 (29% della superficie), 22 (81% della superficie), 23 (23% della superficie), 24 (93% della superficie), 33, 34, 37 (53% della superficie), 38, 39, 40, 41, 44, 46, 56, 80 (89% della superficie), 132, 138 (38% della superficie), 146, 154, 206 (92% della superficie), 207, 208 ricadono nell'individuazione degli apparati vulcanici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e smi.

Gli immobili censiti al Foglio 206 n. 109 (2% della superficie), 133 (21% della superficie), 134 (23% della superficie), 138 (3% della superficie); Foglio 208 n. 76 (2% della superficie), 143 (4% della superficie); Foglio 212 n. 68 (22% della superficie), 69 (8% della superficie), 85 (17% della superficie), 113 (2% della superficie), 167 (4% della superficie), 168 (6% della superficie); Foglio 213 n. 1 (12% della superficie); ricadono nell'area di rispetto di 10 mt sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I. mentre gli immobili censiti al Foglio 206 n. 89, 90, 91, 92, 93 (61% della superficie), 94, 95 (57% della superficie), 106 (7% della superficie), 107 (25% della superficie), 111; Foglio 213 n. 1 (12% della superficie); ricadono nell'area di rispetto di 100 mt sulle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia disciplinata dall'art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I..



Gli immobili censiti al Foglio 213 n. 12, 13, 132, 138, 146, 15, 154, 17, 206, 207, 208, 22, 24, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 48, 56, 80, sono sottoposti a vincolo idrogeologico ex art. 1 del RDL 3267 1923, imposto con Determinazione 3157 - Prot. 58922 del 05.10.2022 della Regione Autonoma della Sardegna - Presidenza e lo colloca nella zona di "Vincolo III – Monte Maiori".

Gli immobili censiti al Foglio 206 n. 90, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 184, 185; Foglio 208 n. 18, 23, 76, 117, 119, 143, 145, 146, 148, 149, 151, 153, 155, 156, 158, 159, 161, 163, 164; Foglio 212 n. 61, 62, 63, 65, 67, 68, 69, 85, 86, 87, 88, 92, 93, 113, 117, 167, 168; Foglio 213 n. 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 56, 77, 80, 132, 138, 146, 154, 206, 207, 208; ricadono secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale fasce di rispetto in genere art. 63 delle N.T.A. del P.U.C. Del. C.C. n. 4 del 15.02.2000 che prevedono che nell'interno del territorio comunale, oltre ad osservare i limiti di destinazione, densità ecc. previsti nelle rispettive sottozone, le costruzioni dovranno rispettare determinate distanze dalle strade, acque pubbliche, impianti pubblici, opere pubbliche, secondo la finalità delle leggi vigenti, coordinate ed integrate nella seguente normativa.

Relativamente alla destinazione urbanistica, i beni sono inquadrati in zone agricole E2, sottozone E2/PT ed E5/PT, con differenti gradi di tutela.

Non emergono dal documento vincoli di tipo alberghiero né risultano espressamente indicati vincoli giuridici di inalienabilità o di indivisibilità dei beni. Tuttavia, in considerazione della stratificazione dei vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici che insistono sui beni, si può affermare che gli stessi sono soggetti a una condizione di sostanziale limitazione della libera disponibilità, tale da condizionare qualsiasi eventuale alienazione o trasformazione. Ogni intervento, infatti, risulta



subordinato al rilascio di specifiche autorizzazioni da parte delle competenti autorità, regionali e statali, con particolare riferimento al rispetto delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, del Piano di Assetto Idrogeologico e delle leggi di tutela ambientale e dei beni culturali.

Si precisa che nel foglio 208 è presente all'interno della proprietà la particella 22 che non fa parte della presente procedura, stessa situazione riguarda il foglio 213 con la particella 35.

Inoltre, si segnala che la *strada vicinale di Giovanni Atzeni* risulta presente in mappa del foglio 213 ma non individuabile in loco in quanto è stata eliminata, presumibilmente da diverso tempo.

Pertanto, chi acquista dovrà eventualmente provvedere alla delimitazione con strumentazione topografica delle particelle 22 del foglio 208 e 35 del foglio 213 e della strada vicinale; il costo del rilievo topografico viene stimato in € 8.000,00.

#### **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 anche del CDU rilasciato (Allegato n. 8) non risulterebbero 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”*

Ai fini della presente procedura esecutiva si è proceduto alla determinazione del valore dell'immobile costituito da un compendio agricolo a destinazione produttiva, con attività prevalente di pascolo e allevamento ovino, avente superficie complessiva pari a mq 723.300 (pari a 72,33 ettari).

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata condotta mediante procedimento sintetico-comparativo, con riferimento ai valori di mercato correnti di aziende simili nel territorio del Medio Campidano, integrati da consultazione della banca dati EXEO (allegato n. 32) e indagini di mercato presso tecnici, professionisti e operatori del settore agricolo ed urbano delle zone esaminate; si è altresì tenuto conto dell'ubicazione dei beni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, della qualità agronomiche dei terreni e di quelle costruttive dei fabbricati, delle parti accessorie, del loro grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, il tutto analizzato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto acquisita a seguito di numerosi incarichi simili. È stata inoltre considerata la redditività agricola potenziale del fondo, in relazione alla destinazione a pascolo e all'effettivo utilizzo per allevamento ovino.

### **1. Stima terreni agricoli**

Dalle indagini svolte è scaturito che il valore commerciale dei terreni in esame è funzione diretta della loro destinazione d'uso (elemento dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso).

Precisamente, nel dettaglio, si è riscontrato che i terreni aventi destinazione d'uso principalmente pascolo, sulla base delle varie ricerche di mercato e dei valori EXEO,



hanno il più probabile valore di mercato che varia da 2.000 a 4.000 €/ha, considerando che, nel caso di specie, trattasi di un corpo unico aziendale, il valore più corretto da attribuire agli stessi appare quello di 3.000,00 €/ha; per i seminativi è stato utilizzato il valore più basso del range dei valori di riferimento, che è pari a 8.000,00 €/ha, in considerazione della mediocre fertilità dei terreni argillosi in esame.

Al valore dei terreni andranno detratti i costi di confinamento delle particelle 22 del foglio 208 e 35 del foglio 213, oltre alla strada vicinale, costi stimati in € 8.000,00.

Si precisa, come sopra detto, che i pozzi devono essere messi in sicurezza, in particolare modo il pozzo scavato, e regolarizzati con le spese totali stimate in € 25.000,00.

Da quanto sopra, il valore di mercato delle superfici agricole è stato stimato in cifra tonda € 373.000,00 (Allegato n. 33).

## **2. Stima fabbricati**

I fabbricati identificati su ortofoto (Allegato n.18) e rappresentati nelle planimetrie allegate alla presente relazione (Allegati n. 21 e 22), sono costituiti come segue:

### **a) Casa di civile abitazione**

Dalle indagini svolte è scaturito che il valore di mercato a metro quadro dei fabbricati in esame varia in funzione delle rifiniture e della tipologia edificatoria presente.

Dopo aver svolto le indagini suddette il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima del bene in esame in considerazione delle piccole modifiche interne di carattere non sostanziale e delle modifiche esterne nonché dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

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



Per la stima del più probabile valore di mercato della casa di civile abitazione ubicata nel Comune di Guspini, sulla base di quanto rilevato e riportato nella cartografia e su quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è potuto appurare lo stato d'uso del fabbricato che risulta edificato in forza a regolare Concessione Edilizia; considerata la quotazione del mercato immobiliare locale e considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene congruo applicare alla casa di civile abitazione il più probabile valore di mercato di 350,00 €/mq; dal valore complessivo ottenuto è stata detratta una percentuale di vetustà media del 35 %, nonché i costi per gli oneri di sanatoria e pratiche urbanistiche ed eventuali demolizioni stimate in € 10.000,00, pertanto, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stimato in € 43.000,00 in cifra tonda.

Per una visione più dettagliata della stima degli edifici si rimanda all'allegato n.34.

#### **b) Fabbricati adibiti all'attività agricola**

Dopo aver svolto le indagini suddette il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la stima dei beni in esame in considerazione delle piccole modifiche interne di carattere non sostanziale e delle modifiche esterne, tenendo altresì conto dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

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

Per la stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati adibiti all'attività agricola ubicati nel Comune di Guspini, sulla base di quanto rilevato e riportato nella cartografia e su quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si è potuto appurare lo stato d'uso del fabbricato che risulta edificato in forza a regolare Concessione Edilizia;



considerata la quotazione del mercato immobiliare locale e considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene congruo applicare ai fabbricati il più probabile valore di mercato di 300 €/mq; al valore complessivo ottenuto è stato applicato un coefficiente di vetustà del 40 % e si è altresì tenuto conto di ulteriori presunti oneri per eventuali interventi tecnici, catastali, consulenze professionali e, ove necessario, per demolizione e smaltimento dei materiali di risulta degli edifici edificati senza concessione edilizia. Tali spese accessorie sono stimate forfettariamente in € 30.000,00.

Il più probabile valore di mercato complessivo dei fabbricati viene dunque stimato in € 232.000,00 in cifra tonda, come meglio dettagliato nei prospetti estimativi allegati (all'allegato n.35).

Il valore complessivo dei beni (Allegato n. 35) è pari a:

<b>STIMA IMMOBILI</b>	<b>Valore beni</b>	
Terreni	€	373.000,00
Casa colonica	€	43.000,00
Fabbricati Agricoli	€	232.000,00
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>648.000,00</b>

#### 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 deliberate spese fisse di gestione o di manutenzione o spese straordinarie.



#### **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. 36) che è stata depositate nel fascicolo telematico in formato .rtf.

#### **5) CONCLUSIONI**

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base dell’attento esame della documentazione agli atti, all’esito dei vari sopralluoghi, delle indagini ed accertamenti svolti, si può sintetizzare quanto segue:

- I beni pignorati risultano correttamente identificati sotto il profilo catastale e urbanistico; l’azienda agricola è ubicata nel comune di Guspini, in Loc. Terra Moi.
- Gli immobili presentano alcune difformità rispetto alle concessioni edilizie depositate. Durante i sopralluoghi sono state riscontrate modifiche sia esterne che interne, evidenziate in rosso sulla planimetria (allegato n. 28 e 29) rispetto agli elaborati originali associati alle concessioni edilizie.
- L’immobile risulta pignorato per l’intero nella quota di 1/1 contro la XXXXXX XXXXX, ad eccezione delle particelle catastali 167 e 168 del foglio 212 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Guspini (allegato n.29), che risultano in comproprietà indivisa, nella misura di ½ ciascuno, della XXXXXX XXXXX e della sig.ra XXXXXX XXXX, nata a Guspini il 09.02.1935 (codice fiscale XXXXXX XXXX).



- Sulla base della conformazione dei fondi, dell'attuale uso agricolo e della destinazione urbanistica in Zona E, non sussistono le condizioni tecniche per una divisione agevole in natura in quanto l'eventuale frazionamento comporterebbe una sostanziale alterazione della funzionalità dell'azienda agricola.
- Il valore di mercato dei beni è di € 648.000,00, per una lettura dettagliata della stima si rimanda agli allegati n. 33, 34, 35 e 36.

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. 51 pagine e di n. 36 allegati.

Cagliari, 17 novembre 2025

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

