

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice della Esecuzione Dott. Enzo Luchi**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 240/92 R.E.**

**SACF - BNL**  
**CASSA RURALE ARBOREA**

**CREDITORI**  
(Avv. Raffaele Maxia Arangino)

**C.C.M. SUD**

**CREDITORE**  
(Avv. Giovanni Sordillo)

[REDACTED]

**CREDITORE**  
(Avv. Raffaele Di Tucci)

**BANCO DI SARDEGNA**

**CREDITORE**  
(Avv. Luciano Pisanu)

**BANCO DI NAPOLI**

**CREDITORE**  
(Avv. Dettori Carla)

**ITALEASE S.p.A.**

**CREDITRICE**  
(Avv. Luciana Mandas)

**BANCA DI SASSARI**

**CREDITRICE**  
(Avv. Stefano Baghino)

**INTESA GESTIONE CREDITI**

**CREDITRICE**  
(Avv. Roberto Gutierrez)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**EQUITALIA SARDEGNA**



**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
**CREDITORE**  
(Avv. Lorenza Salvatico)

**CREDITRICE**  
(Avv. Aldo Demontis)

**CREDITRICE**  
(Avv. Ignazia Licheri)

**CREDITRICE**  
(Ufficio Legale)

**CONTRO**

[REDACTED]



**DEBITORI**  
(Avv. Sergio Balliccu)

**IL C.T.U.**  
**Dott. Ettore Crobu - 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. 8</b>
<b>3. Inquadramento catastale ed urbanistico degli immobili pignorati</b>	<b>pag. 9</b>
<b>4. Risposta ai quesiti</b>	<b>pag. 10</b>
4.1. In risposta al 1° quesito	pag. 10
4.2. In risposta al 2° quesito	pag. 17
4.3. In risposta al 3° quesito	pag. 22
4.4. In risposta al 4° quesito	pag. 23
4.5. In risposta al 5° quesito	pag. 24
4.6. In risposta al 6° quesito	pag. 26
4.7. In risposta al 7° quesito	pag. 27
4.8. In risposta al 8° quesito	pag. 27
4.9. In risposta al 9° quesito	pag. 28
4.10. In risposta al 10° quesito	pag. 29
4.11. In risposta al 11° quesito	pag. 29
4.12. In risposta al 12° quesito	pag. 29
4.13. In risposta al 13° quesito	pag. 30
<b>5. Conclusioni</b>	<b>pag. 33</b>

## **Allegati**

- 1. Allegato fotografico**
- 2. planimetria generale con indicazione opere esistenti su ortofoto**
- 3. Sovrapposizione ortofoto con catastale**
- 4. Osservazioni presentate al Catasto per l'aggiornamento di mappa**
- 5. Planimetria catastale**
- 6. Visure catastali**
- 7. Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)**
- 8. Concessioni edilizie**
- 9. Planimetrie dei fabbricati**
- 10. Schede di stima dei beni con porzione fabbricato come se ricadente sui beni pignorati**
- 11. Schede di stima dei beni con esclusione della porzione fabbricato ricadente sul mappale 242 non pignorato**
- 12. Verbali di accesso del 22.12.2011 – 13.01.2012 – 07.08.2012**
- 13. Copia nota di trascrizione atto di provenienza dei beni pignorati**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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, tel. 070 4560965, in data 20.10.2011 veniva nominato dal Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Enzo Luchi quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 240/92 tra SACF BNL + 12 contro [REDACTED]

I quesiti posti dal Sig. G.E. Dott.ssa Donatella Aru con ordinanza del 7.9.2011 erano i seguenti:

- 1. 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante*

dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2. **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.);
3. **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non 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;
4. **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 o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
5. **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
6. **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, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del

D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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

9. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati, presso l'Ufficio del Registro, degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
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; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*
12. *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
13. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*



A seguito di istanza del sottoscritto presentata in data 31.01.2012 con la quale si evidenziavano alcune irregolarità riscontrate in sede di accesso ai luoghi, il G.E. Dott. Enzo Luchi all'udienza del 29.03.2012 provvedeva ad integrare il quesito come segue:

... *"invita il CTU a completare le operazioni di stima, valutando il compendio senza tener conto della porzione di fabbricato edificata sul mappale 242 e ancora a valutare il bene come se lo stesso fosse edificato in fondi tutti appartenenti al debitore".*

## **2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI**

Le operazioni di Consulenza si sono svolte effettuando tre accessi presso gli immobili oggetto di pignoramento al fine di visionare e rilevare in maniera dettagliata lo stato dei luoghi e delle cose; inoltre sono state effettuate accurate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini, ove è stata reperita tutta la documentazione amministrativa e grafica relativa alle concessioni edilizie dei fabbricati, e presso l'Ufficio del Catasto di Cagliari per la documentazione catastale (visure - cartografia - accertamenti - ecc.) ove si è proceduto all'aggiornamento delle mappe catastali. Presso gli Uffici Tecnici Comunali citati, si è inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) degli immobili in pignoramento.

Infine si è proceduto, prima di redigere la presente relazione, a svolgere le opportune indagini di mercato presso tecnici, professionisti ed operatori del settore immobiliare e immobiliare/agrario, il tutto valutato alla luce della personale conoscenza dello scrivente acquisita in occasione di precedenti simili incarichi professionali.

I vari sopralluoghi si sono resi necessari per appurare, come detto, lo stato dei luoghi e, nel dettaglio, rilevare e verificare la corrispondenza dei fabbricati aziendali con le relative concessioni edilizie.

Presso l'immobile si è provveduto quindi all'acquisizione di tutti gli elementi utili all'individuazione, descrizione e determinazione del valore di mercato e di tutti gli elementi costituenti il bene oggetto di pignoramento.

Sono state inoltre scattate numerose fotografie, parte delle quali si allegano (v. allegato 1) alla presente consulenza al fine di rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi.

In studio si è proceduto poi ad un'attenta analisi della documentazione presente in atti ed all'elaborazione di quanto riscontrato durante i sopralluoghi e di quanto emerso dalle indagini svolte.

Si è proceduto, infine, alla stesura della presente relazione.

### **3. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti e dalle svariate indagini svolte dal sottoscritto si riava che gli immobili oggetto di consulenza risultano essere costituiti da terreni agricoli e fabbricati rurali, costituenti un'azienda agricola in agro del Comune di Guspini, località "Mitza Is Puzus" – "Sa Zeppara", composta come da tabella seguente:

COMUNE	LOC.	FOGLIO	MAPPALI	EX	EX	QUALITÀ/CLASSE	SUP.CAT (HA)
Guspini	Mitza Is Puzus	303	14			seminativo 4	1,3885
Guspini	Mitza Is Puzus	303	16			seminativo 4	0,2275
Guspini	Mitza Is Puzus	303	52			seminativo 3	3,2470
Guspini	Mitza Is Puzus	303	85	7/z		seminativo 3	0,5490
Guspini	Mitza Is Puzus	303	101	19/n		seminativo 4	0,7850
Guspini	Mitza Is Puzus	303	102	19/o		seminativo 4	2,0860
Guspini	Mitza Is Puzus	303	107	19/u		seminativo 4	0,0120
Guspini	Mitza Is Puzus	303	154			seminativo 4	0,4060
Guspini	Mitza Is Puzus	303	206	161/a		seminativo 4	2,6620
Guspini	Mitza Is Puzus	303	216	62	19/q	seminativo 4	0,0874

Comune	Loc.	Foglio	Mappali	ex	ex	Qualità/Classe	Sup.cat (ha)
Guspini	Mitza Is Puzus	303	223	62	19/q	seminativo 4	0,0044
Guspini	Mitza Is Puzus	303	224	62	19/q	seminativo 4	0,0016
Guspini	Mitza Is Puzus	303	225	62	19/q	seminativo 4	0,0050
Guspini	Mitza Is Puzus	303	243			Ente urbano	1,8796

Da quanto sopra, emerge una superficie catastale complessiva pari a **ha 13.34.10**.

Al fine di meglio comprendere quanto sopra scritto si rimanda alle visure catastali allegata alla presente relazione (allegato n. 6).

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini, in particolare dalla presa visione del Certificato di Destinazione Urbanistica, è scaturito che gli immobili, in base al P.U.C. vigente possiedono attualmente la seguente destinazione urbanistica: zona "E AGRICOLA – SOTTOZONA E4".

#### 4) RISPOSTA AI QUESITI

##### 4.1 - in risposta al 1° quesito

Di seguito vengono indicate le trascrizioni (a favore e contro), iscrizioni e annotamenti dei 20 anni precedenti l'anno dell'ultimo atto di pignoramento (ovvero 2005) relative agli immobili pignorati indicati nel precedente paragrafo. Giova evidenziare che nella documentazione in atti non è stata riscontrata la presenza della trascrizione/iscrizione del pignoramento del 1995 per cui lo scrivente ha dovuto procedere ad effettuare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, con la collaborazione del Geom. Efsio Manconi, le opportune ispezioni dal 2012 andando a ritroso sino al 1985. Dalle visure ipotecarie effettuate è stata rinvenuta, oltre alla trascrizione del pignoramento del 2005 anche la trascrizione di una servitù coattiva, che viene di seguito riportata al seguente punto 14. Inoltre, in considerazione del fatto che il

primo procedimento esecutivo risale al 1992 si è ritenuto opportuno procedere anche a ritroso da tale data e quindi sino al 1976.



**- Trascrizione**

- 1) – casella 5063 – articolo 4398 del 30 Marzo 1976: trascrizione, contratto di assegnazione e vendita di terreni espropriati in applicazione delle leggi di riforma fondiaria, autenticato nelle firme dal Dott. Roberto Vacca, notaio in Senorbi in data 4.3.1976;



a favore:

- [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]

**- Annotamento**

- 2) – casella 5031 – articolo 462 del 24 febbraio 1984: nota di annotamento, per rinuncia al riservato dominio da parte dell' [REDACTED] atto a rogito Dott. Paola Vassena, notaio in Carbonia, del 12.12.1983, registrato a Iglesias il 23.12.1983 n. 4837, ;



a favore:

- [REDACTED];

contro:

- [REDACTED]



- Trascrizione

- 3) – casella 19565 – nota trascr. 14377 del 31.10.1985 - rep. n. 3342 – raccolta n. 257: nota di trascrizione di atto pubblico di compravendita a firma dott. Pier Franco Princivalle, notaio in Mandas, del 22.10.1985;

a favore:

- [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Trascrizione

- 4) – casella 19567 – nota trascr. 14378 del 31.10.1985 - rep. n. 3342 – raccolta n. 257: nota di trascrizione di atto pubblico di compravendita a firma dott. Pier Franco Princivalle, notaio in Mandas, del 22.10.1985 , portante vincolo quindicennale di indivisibilità ai sensi dell'art.11 della legge 14.8.71 n. 817;

a favore:

- Regione Autonoma della Sardegna;

contro:

- [REDACTED]

**- Domanda di iscrizione ipotecaria**

5) – casella 19566 – iscrizione 2116 del 31 ottobre 1985: domanda di iscrizione ipotecaria, a firma Dott. Pierfranco Princivalle, notaio in Mandas;

a favore:

- BNL – sez. Credito Fondiario;

contro:

- [REDACTED]

**- Annotamento**

6) – casella 7375 – annotamento 959 del 9 aprile 1986: domanda di annotamento per conferma a domanda di iscrizione ipotecaria – rif. atto a rogito Dott. Pierfranco Princivalle, notaio in Mandas, del 10.02.1986, registrato in Cagliari il 25.02.1986 al n. 2871;

a favore:

- Banea Nazionale del Lavoro;

contro:

- [REDACTED]

**- Nota di iscrizione**

7) – reg. gen. 13627 – reg. part. 2163 del 7 giugno 1991: nota di iscrizione dell'atto pubblico del 16.05.1991 a firma Venturi Alfonso notaio in Terralba per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore:

- Banco di Sardegna;

contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

• [REDACTED]



**- Domanda di annotazione**

8) – reg. gen. 19763 – reg. part. 2783 del 21 agosto 1991: **domanda di annotazione** su atto pubblico del 16.05.1991 a firma Venturi Alfonso notaio



in Terralba per erogazione a saldo.

**a favore:**

- Banco di Sardegna;

**contro:**

• [REDACTED]

**- Nota di trascrizione**

9) – reg. gen. 18416 – reg. part. 13001 del 31 luglio 1992: **nota di trascrizione** di atto giudiziario del 15.05.1992 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari per verbale di pignoramento di immobili richiesto da Avv. Raffaele Maxia.



**a favore:**

- Sezione Autonoma di Credito Fondiario della BNL - Roma;

**contro:**

• [REDACTED]

1/1 piena proprietà.



**- Nota di trascrizione**

10) – reg. gen. 18416 – reg. part. 13001 del 31 luglio 1992: **nota di trascrizione** di atto giudiziario del 15.05.1992 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte



d'Appello di Cagliari per verbale di pignoramento di immobili richiesto da  
Avv. Raffaele Maxia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**a favore:**

- Sezione Autonoma di Credito Fondiario della BNL - Roma;

**contro:**

- [redacted] nato [redacted] - per la quota  
1/1 piena proprietà.

**- Nota di trascrizione**

11) – reg. gen. 45109 – reg. part. 35562 del 3 ottobre 2002: trascrizione  
certificato di denuncia di successione.

**a favore:**

- [redacted] per la quota di 1/3;
- [redacted] per la quota di 1/3;
- [redacted] per la quota di 1/3.

**contro:**

- [redacted] – per la quota

1/1 piena proprietà.

**- Trascrizione**

12) – reg. gen. 33354 – reg. part. 23821 del 9 settembre 2003: trascrizione atto  
esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili – Tribunale  
repertorio 839/2003 del 9.07.2003.

**contro:**

- [redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**- Nota di trascrizione**

- 13) – reg. gen. 13230 – reg. part. 9010 del 19 aprile 2005: trascrizione atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili repertorio 414/2005 del 11.04.2005 – richiesto da Avv. Maxia Raffaele.

**a favore:**

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A..

**contro:**

- [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] per la quota di 1/3.

**APPARE INOLTRE OPPORTUNO SEGNALARE LA SEGUENTE TRASCRIZIONE DEL 2011.**

**- Nota di trascrizione**

- 14) – reg. gen. 37712 – reg. part. 27260 del 20 dicembre 2011: trascrizione atto amministrativo per costituzione servitù coattiva repertorio 1763/2011 del 6.12.2011 – relativamente alla particella 52 del F° 303.

**a favore:**

- Regione Autonoma della Sardegna

**contro:**

- [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] per la quota di 1/3;
- [REDACTED] per la quota di 1/3.

#### 4.2 - in risposta al 2° quesito

Trattasi di un'azienda agricola sita in Comune di Guspini, Loc. "Mitza is Puzus"  
- "Sa Zeppara", individuata dalle seguenti coordinate geografiche, 39°37'42.82" N,  
8°40'21.50" E.

I sopralluoghi in sito hanno permesso di accertare l'esatta consistenza dei beni pignorati, di cui segue una dettagliata descrizione.

Il fondo è costituito da terreni seminativi irrigui, da un complesso colonico abitativo e da annessi fabbricati rurali, si presenta suddiviso in 2 corpi aventi forma pressoché regolare, separati tra loro da una strada comunale, la stessa che i proprietari del fondo usano per raggiungere il complesso aziendale. La totalità dei fabbricati aziendali si trova ubicata nel corpo a Est, il meno esteso tra i due.

I terreni aziendali possiedono discrete qualità agronomiche, discreta fertilità ed sono ubicati in una zona ottimale e particolarmente voeata per la coltivazione delle erbacee ed in particolar modo cerealicole e foraggere (foto n.1-2-3-4).

La destinazione attuale a seminativo irriguo viene anche confermata dalla presenza della rete idrica del Consorzio di Bonifica.

Il complesso aziendale in esame confina a Est col mappale 203 di proprietà eredi [REDACTED], ad Ovest col mappale 51 di proprietà eredi [REDACTED], a Nord con Strada Comunale, e a Sud con il mappale 130 di proprietà eredi [REDACTED] con il mappale 106 di proprietà [REDACTED], con il mappale 151 di proprietà [REDACTED] con il mappale 229 di proprietà Eredi [REDACTED]. Le proprietà indicate sono state dichiarate in sede di sopralluogo dal debitore Sig. [REDACTED].

Come precedentemente accennato, la superficie complessiva dei terreni è pari ad  
**ha 13.34.10.**

Il complesso aziendale ha l'accesso da un cancello in ferro.

Per quanto attiene i fabbricati rurali, come sopra accennato, sono costituiti da 2 case coloniche e 5 capannoni, in parte edificati con regolare Concessione Edilizia (87/94) e successiva Variante (n.117/1997), ed in parte già esistenti a quella data e verosimilmente edificati prima del settembre 1967.

Nello specifico, i fabbricati esistenti (tutti edificati sul map. 243) sono i seguenti:

- a) Vecchia Casa colonica (n.1 in planimetria generale p.g.- allegato n. 2-);
- b) Nuova Casa colonica (n.2 in p.g.);
- c) Vecchia stalla (n.3 in p.g.);
- d) Fienile – deposito (n.4 in p.g.);
- e) Stalla allevamento (n.5 in p.g);
- f) Stalla lattifere (n.6 in p.g.);
- g) Caseificio e locale mungitura (n.7 in p.g.).

I sopralluoghi hanno permesso di accertare se la realizzazione delle opere coincida con quanto previsto dai progetti approvati, nonché il loro *status*.

**a) La Vecchia Casa colonica n. 1 in p.g.** è composta da ingresso, soggiorno, cucinino, sala da pranzo, 3 camere da letto, bagno e disimpegno, per una superficie coperta di circa mq 149,45. (foto n. 5-6-7-8)

In alcuni punti della easa si è potuto osservare un rialzamento della pavimentazione (foto n. 9)

L'opera era già esistente in azienda quando nel 1997 furono costruiti i fabbricati rurali preordinati all'attività di allevamento caprino e, verosimilmente, esiste da tempi antecedenti al 1967, in quanto l'azienda era un podere della vecchia bonifica dell'██████████

**b) Alla Nuova Casa colonica n. 2 in p.g.** si accede per mezzo di un loggiato delle dimensioni di circa 12,20 mq (foto n. 10); la casa è composta da ingresso-soggiorno con annesso angolo cottura, 1 camere da letto doppia e 1 camera da letto singola, bagno e disimpegno (foto n. 11-12-13). Nel disimpegno è presente un soppalco in legno adibito a zona letto, costruito ad un'altezza di circa 2,4 metri dal pavimento e con lunghezza approssimativamente di 3 metri (foto n.14).

**c) La Vecchia stalla (n.3 in p.g.)** è anch'essa risalente verosimilmente a prima del 1967. La superficie coperta si estende per circa mq 402,87.

Al momento del sopralluogo la struttura non veniva utilizzata come ricovero animali bensì come magazzino per materiali vari (foto n. 15).

Adiacenti all'opra sono presenti delle tettoie in evidente stato di abbandono estese per circa 270,00 mq (foto n. 16).

**d) I locali accessori (n. 4 in p.g.)** comprendono magazzino uso deposito e ricovero attrezzi, ed annesso fienile e locale per fieni disidratati (foto n. 17-18-19).

I locali adibiti a magazzino e alla sistemazione dei fieni disidratati si presentano con un'altezza alla gronda inferiore rispetto al corpo centrale dell'opera, quello destinato a fienile. La superficie coperta è pari a circa mq 977,40.

L'opera risulta edificata come da Autorizzazione di variante n. 117 del 1997 rilasciata dal Comune di Guspini.

**e) La Stalla allevamento ( n.5 in p.g.),** edificata come da Autorizzazione di Variante n. 117 del 1997 rilasciata dal Comune di Guspini, presenta una superficie coperta pari a circa mq 1.071,32.

Appare opportuno evidenziare che dagli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU è emerso che una porzione del fabbricato in oggetto ricade sul mappale 242, quest'ultimo

non assoggettato al pignoramento. A seguito di tale rilievo il sottoscritto CTU provvedeva immediatamente ad informare il Sig. G.E., il quale Giudice integrava il quesito chiedendo la stima dei beni pignorati sia considerando l'ipotesi che fra questi ricadesse la porzione di fabbricato insistente sul mappale 242 sia l'ipotesi che detto mappale fosse escluso dal pignoramento. La porzione di fabbricato verosimilmente edificata sul mappale 242 è stata misurata esclusivamente sulla cartografia sviluppata da questo CTU (v. allegato 3) ed è risultata avere una superficie pari a mq 324 eirea.

Al momento del sopralluogo il fabbricato veniva utilizzato dal Sig. [REDACTED] per lo stoccaggio di paglie e foraggi (foto n. 20-21-22).

**f) La stalla per l'allevamento delle lattifere (capre da latte ( n.6 in p.g.)** risulta edificata come da Autorizzazione di variante n. 117 del 1997 rilasciata dal Comune di Guspini e si estende per una superficie di eirea mq 995,06 (foto n. 23-24-25).

Al momento del sopralluogo la stalla è risultata priva di capi in allevamento.

**g) Il Caseificio e il locale mungitura (n.7 in p.g.)** risultano facenti parte di un unico complesso di fabbricati dove sono presenti: sala latte con servizio e annessa sala pompe con accesso esterno (foto n. 26-27; una sala mungitura (foto n. 28) con zona d'attesa esterna (foto n. 29) situata tra il lato sud dell'edificio e il lato Nord della Stalla lattifere (n.6 in p.g.), e un locale adibito a caseificio che al momento del sopralluogo era quasi del tutto sgombero dai pannelli amovibili utilizzati per delimitare i vari locali. Annessi al caseificio sono presenti locali adibiti a spogliatoio, magazzino e servizi ( foto n. 30-31-32).

Nel complesso il fabbricato ha una superficie di circa 749,27 mq.

Nessuno dei locali sopracitati risulta utilizzato al momento del sopralluogo, se non come semplice deposito di attrezzatura varia.

Appare opportuno evidenziare che nel fondo sono state individuate altre opere quali:

- un vecchio ripostiglio in stato di abbandono (n. 8 in p.g.), ubicato a Est della Nuova Casa colonica. Dimensioni esterne di circa m 4 x 4,20 (foto n. 33);
- 3 sili orizzontali (n. 9 in p.g.), adiacenti costituiti da una fondazione continua in calcestruzzo armato aventi superficie di circa mq 225 (foto n. 34);
- un locale (n. 10 in p.g.) di circa 20 mq ubicato di fronte alla Stalla allevamento che all'origine avrebbe dovuto ospitare il depuratore. In adiacenza si trova una vasca per la raccolta dei liquami (foto n.35).

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Tutti i fabbricati esistenti in azienda prima degli interventi di miglioramento fondiario eseguiti negli anni '90, e nello specifico la casa colonica n.1 in p.g. (planimetria generale), la vecchia stalla, il residuo edile situato al fianco della casa colonica n. 2 in p.g, sono stati edificati in struttura in calcestruzzo armato tamponatura in blocchetti di calcestruzzo, su opportuna fondazione continua e copertura inclinata a falde in cemento amianto ad eccezione dell'abitazione in cui essa è stata sostituita da tegole in laterizio.

Ai fini del calcolo dei necessari costi di bonifica, appare opportuno evidenziare che le coperture delle tettoie adiacenti la vecchia stalla sono in cemento amianto.

Si riportano finiture del tipo rurale, pavimenti in gres, porte tamburate, infissi in legno, in cui sono piuttosto evidenti i segni del tempo. Le pavimentazioni della vecchia stalla, nonché delle vecchie tettoie sono in battuto di cemento.

I fabbricati di nuova costruzione sono invece realizzati con strutture in cemento armato costituiti da pilastri e capriate calcestruzzo, su opportune fondazioni a plinti, con tamponature in blocchi di calcestruzzo legati con malta. Le coperture sono state realizzate in fibrocemento a doppio strato, complete di canali di gronda in lamiera.

La pavimentazione è in massetto di calcestruzzo in quasi tutti i locali, mentre risultano piastrellate in tutti quei locali dove è necessaria una superficie lavabile, quali sala latte, locale inungitura, caseificio, servizi, ripostigli etc..

Le finiture sono in lamiara zincata, del tipo scorrevole, mentre le finestre sono del tipo a vasistas.

#### 4.3 - in risposta al 3° quesito

Dall'analisi dell'atto di pignoramento sono emerse alcune differenze nell'identificazione catastale dei beni rispetto a quanto attualmente presente in catasto in quanto nel corso degli anni i terreni pignorati hanno subito delle variazioni catastali relativamente al numero di mappale. Inoltre, a seguito delle indagini e delle operazioni peritali svolte da questo CTU, si è reso necessario procedere con delle osservazioni al catasto terreni – presentate in data 12.12.2011 all'Agenzia del Territorio di Cagliari (v. allegato n. 4-6) – al fine di procedere all'aggiornamento della mappa catastale, rinvenuta non aggiornata in sede di indagini.

Per quanto dianzi esposto e sulla base di quanto presente in atti e di quanto emerso dalle indagini e dagli aggiornamenti, la situazione catastale attuale è la seguente:

COMUNE	FOGLIO	MAPPALI	EX	EX	SUP.CAT (HA)
Guspini	303	14			1,3885
Guspini	303	16			0,2275
Guspini	303	52			3,2470

COMUNE	FOGLIO	MAPPALI	EX	EX	SUP.CAT (HA)
Guspini	303	85	7/z		0,5490
Guspini	303	101	19/n		0,7850
Guspini	303	102	19/o		2,0860
Guspini	303	107	19/u		0,0120
Guspini	303	154			0,4060
Guspini	303	206	161/a		2,6620
Guspini	303	216	62	19/q	0,0874
Guspini	303	223	62	19/q	0,0044
Guspini	303	224	62	19/q	0,0016
Guspini	303	225	62	19/q	0,0050
Guspini	303	243			1,8796

Da quanto sopra, è possibile affermare che:

- a) i dati indicati nei tre pignoramenti effettuati (1992 – 2003 - 2005) hanno identificato l'immobile e consentono attualmente la sua univoca identificazione;
- b) i dati indicati nei tre pignoramenti effettuati (1992 – 2003 - 2005) sono difformi dagli attuali ma consentono certamente l'identificazione del bene;
- c) i dati indicati nei tre pignoramenti effettuati (1992 – 2003 - 2005) pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno certamente individuato in precedenza l'immobile pignorato.

#### 4.4 - in risposta al 4° quesito

Durante le operazioni peritali è stato esclusivamente effettuato un aggiornamento di mappa, relativamente ad alcuni identificativi catastali dei numeri di particella rinvenuti da questo CTU in sede di indagine non completamente aggiornati, e che hanno quindi definitivamente originato gli attuali numeri dei mappali costituenti il complesso aziendale pignorato. In tale fase sono però rimasti esclusi dal sopra citato aggiornamento



di mappa catastale le particelle 223-224-225 (superficie complessiva pari a mq 110). Lo scrivente ha comunque provveduto all'opportuno aggiornamento (ancora in catasto e non definito del tutto) della mappa anche con le particelle indicate, e specifica altresì, in questa fase, che ha ritenuto opportuno non interrompere l'attività peritale con richiesta di proroga per il deposito della CTU, data l'esigua importanza e la modesta superficie dei mappali interessati, che comunque risultano aggiornati come classificazione e superficie nelle visure catastali (v. allegato n. 6). Sarà cura di questo C.T.U. provvedere al deposito della pratica di aggiornamento di mappa, qualora l'Ill.mo sig. G.E. lo ritenesse opportuno e ne facesse esplicita richiesta allo scrivente.

Si rimanda all'allegato n. 4 per l'esame della richiesta presentata da questo CTU, all'Ufficio del Catasto per l'aggiornamento di mappa (esclusi i mappali 223-224-225).

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

L'utilizzazione prevista dall'attuale strumento urbanistico comunale è: zona "E AGRICOLA – SOTTOZONA E4" (v. allegato n.7).

Sono ammessi gli interventi che vengono sinteticamente di seguito riportati, rimandando all'allegato n. 3 per l'esame dettagliato del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.):

- a) fabbricati connessi alla conduzione agricola e zootecnica e alla trasformazione dei prodotti, all'itticoltura;
- b) fabbricati per l'agriturismo;
- c) fabbricati connessi all'attività di silvicoltura, compresa la forestazione produttiva;
- d) strutture per il recupero terapeutico connesso ai disabili, alla tossicodipendenza e al disagio sociale;

- e) punti di ristoro dotati di un massimo di 20 posti letto, ad una distanza di almeno 500 mt dal perimetro urbano.

Sono previsti diversi parametri tecnici da rispettare in fase di progettazione che il

C.D.U. indica come segue:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a);
- 0,03 mc/mq per la residenza al servizio della conduzione aziendale;
- 0,50 mc/mq per serre fisse ed impianti di acquacoltura e agricoltura specializzata;
- 50 mc per posti letto per i fabbricati di cui alla lettera b), con un massimo di 3 P.L./Ha, in aggiunta alla volumetria per residenze dell'azienda;
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera c);
- 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera d);
- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera e).

Tali indici possono essere elevati previa delibera consiliare.

Appare opportuno evidenziare che per mero errore materiale nella richiesta del CTU è stato indicato il mappale 51 (non interessato dal pignoramento) in luogo del mappale 216 (interessato dal pignoramento); tuttavia è possibile affermare con verosimiglianza che il mappale 216 ricade in zona "E AGRICOLA - SOTTOZONA E4", come evincibile dal fatto che tutti i mappali circostanti il mappale 216 ricadono nella medesima zona urbanistica indicata. Questo CTU rimane ovviamente a disposizione per fornire un nuovo Certificato di destinazione urbanistica aggiornato, qualora l'Ill.mo sig. G.E. ritenesse opportuno procedere in tal senso e ne facesse richiesta allo scrivente.

#### 4.6 - in risposta al 6° quesito

A seguito delle indagini effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Guspini sono state reprite la concessione di costruzione n. 87 del 1994 prot. 4183 del 02.12.1996 e la concessione di variante n. 117 del 1997 prot. 7281 datata 11.12.1997 (vedi allegato n. 8), quest'ultima con i relativi elaborati progettuali, che vennero a suo tempo concesse per *"l'edificazione di fabbricati rurali preordinati all'attività di allevamento caprino a stabulazione fissa"*. Dall'esame della concessione edilizia di variante e degli elaborati progettuali ad essa allegati sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo, ed in particolare:

- a) differente disposizione degli ambienti interni della easa colonica identificata in p.g. col n. 2. Si evidenzia inoltre che il fabbricato in oggetto, in concessione denominato "fabbricato uso ufficio-abitazione custode", è di fatto una easa colonica ed è stata realizzata e ubicata in posizione differente da quella in concessione. Tali differenze devono essere soggette ad accertamento di conformità, che il sottoscritto ha pure stimato e detratto dal valore del bene in complessivi € 3.000,00, per i costi amministrativi e tecnici della pratica di conformità. La volumetria generale appare rispettata in relazione a quanto concesso.
- b) differente disposizione degli ambienti interni e del prospetto della facciata esposta a Nord del fabbricato caseificio e sala inungitura identificato in p.g. col n. 7. Anche nel presente caso tali differenze devono essere soggette ad accertamento di conformità, che il sottoscritto ha stimato e detratto dal valore del bene in complessivi € 3.000,00, per i costi amministrativi e tecnici della pratica di conformità.

Per quanto sopra, sono stati quindi detratti dal valore dell'immobile stimato, i costi relativi alle pratiche di accertamento di conformità.

Sulla base degli accertamenti effettuati dal sottoscritto le volumetrie complessive dei fabbricati appaiono rispettate con quanto in concessione. Si precisa inoltre che i fabbricati:

- vecchia casa colonica identificata in p.g. col n. 1;
- vecchia stalla identificata in p.g. col n. 3;
- vecchio ripostiglio identificato in p.g. col n. 8;

risulterebbero verosimilmente edificati anteriormente al 1° settembre 1967.

Si rimanda all'allegato n. 10 e 11 per l'analisi della stima e dei conteggi relativi ai costi in detrazione delle pratiche di accertamento di conformità.

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

I beni oggetto di pignoramento non risultano a giudizio del sottoscritto CTU frazionabili, divisibili e vendibili in più lotti, in quanto data l'esigua superficie complessiva dei terreni ed in particolar modo della loro funzione puramente zootecnica e agricola e della complementarità dei fabbricati presenti alla superficie agricola, un frazionamento dei beni in pignoramento verrebbe a creare dei lotti non funzionali bensì certamente irrazionali sotto il profilo agrario e zootecnico, deprezzando inoltre questi ultimi in maniera scriteriata sotto l'aspetto economico e produttivo.

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

**L'immobile, come sopra descritto, è stato pignorato per intero.**

Di seguito l'elenco dei comproprietari e le rispettive quote.

- [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/3 dell'intero;
- [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/3 dell'intero;
- [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/3 dell'intero.

Come dianzi accennato, il bene pignorato non appare a questo consulente frazionabile in unità funzionali valide, in quanto possedendo solamente destinazione agricola-zootecnica ed una modesta superficie agricola, nemmeno sufficiente alle necessità zootecniche aziendali, un suo frazionamento renderebbe veramente minimali le superficie che verrebbero a costituirsi, inefficienti ed inutilizzabili i fabbricati aziendali che sono invece complementari tra loro per l'attività zootecnica a cui l'azienda è stata destinata, oltre a rendere le superficie improponibili ed inutilizzabili sotto il profilo economico, anche in relazione all'attività agricola-zootecnica dell'azienda pignorata.

#### 4.9 - in risposta al 9° quesito

All'atto del sopralluogo i terreni ed i fabbricati oggetto di pignoramento sono risultati essere utilizzati ed in possesso al debitore [redacted] che, anche a suo dire, coltiva i terreni (all'atto dell'ultimo sopralluogo del 7.8.2012 coltivati a mais e erba medica vedi foto n. 1-4) ed utilizza tutti i fabbricati rurali presenti. Nella casa colonica identificata con il n. 1 in planimetria generale (ovvero quella più vecchia), il debitore [redacted] vive insieme alla madre [redacted], anch'essa debitrice.

È inoltre opportuno segnalare quanto dichiarato dal sig. [redacted] durante i sopralluoghi, ovvero che la casa colonica identificata con il n. 2 in planimetria generale (quella di più recente costruzione), è attualmente occupata dall'ex coniuge del debitore [redacted] che ivi abita dal momento della separazione insieme ai loro figli minori. All'ultimo sopralluogo effettuato, il CTU ha potuto effettivamente constatare che

la casa colonica identificata col n. 2 in p.g. è effettivamente occupata dalla signora [REDACTED] (ex coniuge del sig. [REDACTED])

Dalle indagini effettuate presso gli Enti o le Amministrazioni competenti non risultano registrati allo stato attuale degli atti privati e/o contratti di locazione, né risultano comunicazioni alla Autorità di Sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191.

#### 4.10 - in risposta al 10° quesito

Fatta eccezione per la casa colonica identificata in planimetria generale eol n. 2, tutti i fabbricati rurali e i terreni aziendali costituenti i beni pignorati non risultano occupati da eventuale *coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore*. Si ribadisce, come dianzi esposto, che la casa colonica utilizzata dalla ex coniuge e dai figli minori del debitore [REDACTED] è concessa (a detta del debitore il quale non ha esibito a questo CTU la sentenza di separazione né il Provvedimento con il quale il Giudice avrebbe assegnato la casa alla ex moglie) a titolo bonario senza alcun tipo di contratto o accordo formalizzato.

#### 4.11 - in risposta all' 11° quesito

Dalle ricerche effettuate non esistono vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o indivisibilità, tanto meno vincoli o oneri condominiali.

#### 4.12 - in risposta al 12° quesito

Dalle ricerche effettuate a seguito delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari è emerso che sul bene pignorato catastalmente

identificato al F°303 map. 52 esiste un atto amministrativo per costituzione di servitù coattiva di passaggio di acquedotto, a favore della Regione Autonoma della Sardegna, registrato in data 20.12.2011 (reg. gen. 37712 – reg. part. 27260). Non sono stati reperiti eventuali oneri di riscatto o affrancazione.

#### 4.13 - in risposta al 13° quesito

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo.

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale del bene. 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 del settore e presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tutto al fine di reperire i dati utili per ottenere il prezzo di beni simili.

In definitiva, dopo aver svolto le indagini suddette è scaturito che il valore commerciale del seminativo irriguo può oscillare tra €/ha 14.000,00 ed €/ha 18.000,00 pertanto il valore più corretto dello stesso può essere fissato in **€/ha 16.000,00**. Il terreno che circonda i fabbricati non può che essere destinato ad area di manovra, di passaggio, di deposito ecc e difficilmente, dunque, può essere coltivato, spcialmente in una ipotesi di utilizzazione dei fabbricati nel rispetto delle loro rispettive destinazioni. Pertanto, il valore dell'area circostante i fabbricati (identificabile nel mappale 243) è stato stimato in **€/ha 15.000,00**.

In definitiva, il valore complessivo dei soli terreni oggetto del presente pignoramento è stato stimato in € 204.556,55, come da scheda contabile allegata n. 10, a cui si rimanda.

Alla valutazione sopra effettuata vanno sommati i valori dei soprassuoli che, nel caso di specie, sono riferibili al valore dei fabbricati rurali stimati in base al valore di ricostruzione a nuovo e successivamente decurtati del valore di vetustà stimato sulla base degli opportuni coefficienti (espressi quale incidenza in percentuale sul valore a nuovo) e degli oneri relativi alla pratica di accertamento di conformità e smaltimento delle coperture in cemento-amianto, relativamente ai soli fabbricati interessati, meglio descritti ai paragrafi 4.2 e 4.6, cui si rimanda.

L'attuale valore dei fabbricati rurali è stato stimato complessivamente pari a:

Fabbricato rurale vecchia casa colonica	€	39.230,63
Fabbricato rurale nuova casa colonica	€	74.741,70
Fabbricato rurale vecchia stalla	€	40.419,66
Fabbricato rurale fienile-deposito	€	309.004,13
Fabbricato rurale stalla allevamento	€	382.996,90
Fabbricato rurale stalla lattifera	€	355.733,95
Fabbricato rurale caseificio-locale mungitura	€	319.444,05
Fabbricato rurale vecchio ripostiglio	€	152,56
Fabbricato rurale sili orizzontali	€	15.750,00
Fabbricato rurale locale depuratore	€	6.000,00
<b>Per un valore complessivo pari ad</b>	<b>€</b>	<b>1.543.473,57</b>

In definitiva, sulla base di quanto sopra, il valore di mercato attuale dei beni oggetto di pignoramento, costituiti da terreni agricoli e da fabbricati rurali, così come



descritti ai paragrafi precedenti, è stato stimato in € 1.748.030,12 ed in cifra tonda € 1.748.000,00.

Come detto in premessa, a seguito di istanza presentata dal sottoscritto CTU al signor G.E. dott. Enzo Luchi ha provveduto a formulare un quesito integrativo all'udienza del 29.03.2012, in merito al fatto che parte di un fabbricato rurale (stalla allevamento) ricade sul mappale 242 non soggetto a pignoramento, si è proceduto alla stima del compendio immobiliare pignorato, valutando lo stesso *senza tener conto della porzione di fabbricato edificata sul mappale 242* (misurata esclusivamente sulla carta dallo scrivente pari a mq 324 ca.); dalla stima effettuata è scaturito un valore dei beni come da elenco che segue, rimandando all'allegato n. 11 per l'esame dettagliato della stima.

Valore complessivo terreni	€	205.042,55
Valore complessivo fabbricati rurali	€	<u>1.427.643,57</u>
<b>Per un valore complessivo pari ad</b>	€	<b>1.632.686,12</b>
<b>ed in cifra tonda</b>	€	<b>1.633.000,00</b>

#### 5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti:

- **il bene pignorato, considerando la porzione di fabbricato (stalla allevamento) come ricadente sui beni pignorati individuati nel terreno agricolo e nei fabbricati rurali in Comune di Guspini al F° 303 mappali 14-16-52-85-101-102-107-154-206-216-223-224-225-243 (terreni della superficie di ha 13.34.10) oltre ai fabbricati rurali insistenti sul mappale 243, viene stimato in € 1.748.000,00 in cifra**

tonda (diconsi unmilionesettecentoquarantottomila/00) per una quota pari ad 1/3 per ciascun debitore [REDACTED] [REDACTED] corrispondente ad € 582.666,67 per ciascun debitore (v. allegato n. 10);

- il bene pignorato, senza tener conto della porzione di fabbricato (stalla allevamento) edificata sul mappale 242 (bene non pignorato), individuati nel terreno agricolo e nei fabbricati rurali in Comune di Guspini al F° 303 mappali 14-16-52-85-101-102-107-154-206-216-223-224-225-243 (terreni della superficie di ha 13.34.10) oltre ai fabbricati rurali insistenti sul mappale 243, viene stimato in € 1.633.000,00 in cifra tonda (diconsi unmilione cinquecentodiciannovemila/00) per una quota pari ad 1/3 per ciascun debitore [REDACTED] [REDACTED] corrispondente ad € 544.333,33 per ciascun debitore (v. allegato n. 11).

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° 33 pagine oltre a 13 allegati.

Cagliari, lunedì 27 agosto 2012

**IL C.T.U.**

**Ettore Crobu – Dottore Agronomo**