

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. E. n° 205/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Flaminia IELO**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

❖ [REDACTED]

❖ Contro:

[REDACTED]

Patrocinato dall'avv.:

Consulente tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Paolo ARIU**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA DOTT. ING. PAOLO ARIU

VIA GRAMSCI N° 106 - 09012 CAPOTERRA,

P.I. : 02124680923 - C.F. : RAI PLA 53B25 B354V

CONTATTI: TEL. 392 751 98 83 - EMAIL: PAOLO.ARIU@GMAIL.COM

## **SOMMARIO**

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>1. Premessa</b>              | <b>3</b>  |
| <b>2. Descrizione dei fatti</b> | <b>9</b>  |
| <b>3. Risposta ai quesiti</b>   | <b>10</b> |
| <b>4. Conclusioni</b>           | <b>37</b> |



**Tribunale Ordinario di Cagliari**  
**Sezione Fallimentare ed Esecuzioni Civili**

PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE R. G. E. n° 205/2020

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Flaminia IELO**

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**PIGNORATO**

**1. Premessa**

Il sottoscritto Paolo ARIU, ingegnere libero professionista, con studio in Capoterra, 09012, Corso Gramsci n° 106, C. F.: RAI PLA 53B25 B354V, iscritto al n° 2812 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, con decreto emesso in data 6 luglio 2021 è stato nominato quale esperto per l'aggiornamento della stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R. G. E. n° 250/2020. Il giuramento di rito è avvenuto in data 29 luglio 2021.

L'incarico conferitomi conteneva le seguenti disposizioni e/o indicazioni:

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) indichi**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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) acquisisca**, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, 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;

Oltre a ciò l'Ill.mo Giudice Istruttore mi assegnava le disposizioni di:

**a) restituire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

**b) allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

**c) allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**d) inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

**e) inviare** telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita “procedure.it” 5

**f) segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

**g) formulare** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

**Infine mi autorizzava a estrarre** copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati).

## **2. Descrizione dei fatti**

In primo luogo si riporta che l'Ill.ma Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Flaminia Ielo, avendo rilevato che:

- "i beni pignorati nella procedura esecutiva R.E. n° 266/2020 sono stati colpiti da un precedente pignoramento da cui è originata la procedura esecutiva R.E. n° 205/2020";
- "tutta la disciplina delle esecuzioni forzate è uniformata al principio generale della unicità del processo esecutivo derivante da pluralità di pignoramenti aventi ad oggetto il medesimo bene, il cui fondamento logico, ancor prima che giuridico, risiede nel fatto che non è possibile ammettere che il medesimo bene venga espropriato in distinte procedure";

disponeva la riunione del fascicolo R.E. n. 266 /2020 alla procedura esecutiva R.E. n° 205/2020.

Dalla lettura delle produzioni degli Avvocati degli Attori emerge che con sentenza [REDACTED] depositata in pari data, resa nell'ambito del giudizio R.G. n° [REDACTED] il Tribunale di Cagliari nella persona del Giudice [REDACTED], definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dai [REDACTED], provvedeva, in accoglimento della domanda di Parte Attrice, a condannare la [REDACTED] al pagamento agli attori, a titolo del risarcimento del danno dei seguenti importi:

- [REDACTED];

- [REDACTED];
- [REDACTED].

oltre interessi e rivalutazione monetaria sugli importi liquidati dalla domanda al saldo.

Oltre a ciò la [REDACTED] è stata condannata alla refusione a favore degli attori in solido fra loro delle spese di giudizio pari a complessivi [REDACTED] oltre agli oneri di legge e di quelle liquidate in sede di giudizio per l'ATP.

La sentenza, munita di formula esecutiva, del 06/07/2020, è stata notificata alla debitrice e al legale rappresentante [REDACTED] data 15/07/2020 e 24/07/2020.

Prima della sentenza il creditore ha ottenuto dal Giudice il sequestro cautelativo che è stato trascritto sui beni del creditore in data 22/10/2013 fino alla concorrenza di [REDACTED].

Non avendo il debitore adempiuto alle disposizioni contenute nella sentenza del Giudice, il sequestro è stato convertito in pignoramento immobiliare, ai sensi dell'art. 156 disp. att. c.c., mediante annotazione della sentenza in data 23/07/2020, a margine del sequestro conservativo, presso la Conservatoria di Cagliari Registro Generale n° 17406 e Registro Particolare n° 2107.

In virtù dell'anzidetto sequestro conservativo, sono stati sottoposti all'accordata misura cautelare e quindi successivamente pignorati, i terreni di proprietà della [REDACTED], siti nel comune di Monastir, distinti al Catasto Terreni Foglio 17, particelle 1461, 1462, 1464 e 1466 di complessivi 601 mq.

Successivamente, con distinto atto del 04.09.2020, è stato sottoposto a pignoramento anche un ulteriore bene immobile distinto al Catasto Terreni, al Foglio 17, particella 946 della superficie di 305 mq.

### **3. Risposta ai quesiti**

**Dopo aver provveduto** a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio, il sottoscritto si propone di rispondere ai quesiti:

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

Verificata ed accertata la presenza e l'idoneità della documentazione tecnica presente nel fascicolo d'Ufficio, si è proceduto ad analizzare e verificare gli atti catastali dell'immobile descritto nell'atto di pignoramento che riportano quanto segue:

1. **Terreno** ubicato in Comune di MONASTIR (Sud Sardegna) contiguo alla Via Nazionale e disposto all'interno del tassello territoriale compreso tra la stessa Via Nazionale, la Via Aosta e la Via Ferrara, **contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 17, Particella 1461**, seminativo di 1, di 0,10 are, con una rendita domenicale di 0,06 Euro e una rendita agraria di 0,01 Euro, intestato, per una quota di 100/100, [REDACTED]; [REDACTED].

2. **Terreno** ubicato in Comune di MONASTIR (Sud Sardegna) contiguo alla Via Nazionale e disposto all'interno del tassello territoriale compreso tra la stessa Via Nazionale, la via Messina e la Via Ferrara, **contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 17, Particella 1462**, seminativo di 1, di 0,04 are, con una rendita domenicale di 0,02 Euro e una rendita agraria di 0,01 Euro, intestato, per una quota di 100/100, [REDACTED].
3. **Terreno** ubicato in Comune di MONASTIR (Sud Sardegna) contiguo alle particelle 1461 e 1466 e disposto all'interno del tassello territoriale compreso tra la stessa Via Nazionale, la via Messina e la Via Ferrara, **contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 17, Particella 1464**, seminativo di 1, di 3,12 are, con una rendita domenicale di 1,93 Euro e una rendita agraria di 0,40 Euro, intestato, per una quota di 100/100, alla [REDACTED].
4. **Terreno** ubicato in Comune di MONASTIR (Sud Sardegna) contiguo alle particelle 1462 e 1464 e disposto all'interno del tassello territoriale compreso tra la stessa Via Nazionale, la via Messina e la Via Ferrara, **contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 17, Particella 1466**, seminativo di 1, di 2,84 are, con una rendita domenicale di 1,76 Euro e una rendita agraria di 0,37 Euro, intestato, per una quota di 100/100, alla [REDACTED].
5. **Terreno** ubicato in Comune di MONASTIR (Sud Sardegna) contiguo alla Via Messina e intercluso dalle particelle 1437, 1130 e 1407 e disposto all'interno del tassello territoriale compreso tra la stessa Via Nazionale, la via Messina e la Via Ferrara, **contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 17, Particella 946**, seminativo di 1, di 3,05 are, con una rendita domenicale di 1,89 Euro e una rendita agraria di 0,39 Euro, intestato, per una quota di 100/100, alla [REDACTED].

Le visure catastali storiche dei beni pignorati sono incluse nell'Allegato "C".

In seguito all'analisi degli atti di provenienza, operata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ho potuto redigere il

seguente prospetto riassuntivo contenente l'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni riguardanti gli immobili oggetto dell'esecuzione.

➤ **Titoli di provenienza:**

- **Trascrizione** del 02 febbraio 2002, Registro Particolare n° 3617, Registro Generale n° 4877, Pubblico Ufficiale, notaio dott. Marcello DOLIA, per **atto tra vivi - compravendita**, immobile sito in Monastir (CA), Repertorio n° 10867 del 1 febbraio 2002.

**Unità negoziale:**

- 1) Terreno distinto in Catasto al Foglio 17 Particella 942 di 72 are 84 centiare, attualmente soppresso.

Si precisa che il frazionamento del mappale 942 del 05/03/2002, protocollo n° 383099, in atti dal 17/09/2003 (n° 752.1/2002), ha portato alla costituzione dei mappali 946 (oggetto della presente E.I.), 957, 958 e 959.

Il successivo frazionamento del 19/04/2012, protocollo n° CA0142704, in atti dal 19/04/2012 (n° 142704.1/2012), ha fatto sì che:

- dal mappale 957 si creasse il mappale 1466 (oggetto della presente E.I.);
- dal mappale 958 si creasse il mappale 1464 (oggetto della presente E.I.);
- dal mappale 959 si creassero i mappali 1461 e 1462 (oggetto della presente E.I.). Questi diventeranno di proprietà dell'Esecutata in seguito a una permuta con il Comune di Monastir (vedi riferimenti nell'atto sottostante).

**A favore:**

- Soggetto n° 1

**Persona giuridica:** [REDACTED];

**Sede:** [REDACTED]

**Relatività all'unità negoziale n° 1**

**Per la quota di <sup>1</sup>/<sub>1</sub>**

**C.F.:** [REDACTED]  
**Per il diritto di proprietà**

**Contro:**

- Soggetto n° 1

**Cognome:** [REDACTED]; **Nome:** [REDACTED];

**Nato il:** [REDACTED]

**Sesso:** [REDACTED]; **C.F.:** [REDACTED];

**Relatività all'unità negoziale n° 1** **Per il diritto di proprietà**  
**Per la quota di ½ in regime di comunione legale con** [REDACTED];

- Soggetto n° 2

**Cognome:** [REDACTED]; **Nome:** [REDACTED];

**Nata il:** [REDACTED]

**Sesso:** [REDACTED]; **C.F.:** [REDACTED];

**Relatività all'unità negoziale n° 1** **Per il diritto di proprietà**  
**Per la quota di ½ in regime di comunione legale con** [REDACTED];

**Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare**

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con i diritti, le azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, che competono alla parte venditrice per giusti e legittimi titoli quali: l'atto di assegnazione con delibera del presidente dell'E.T.F.A.S., in data 14 novembre 1970, registrato a Cagliari il 27.11.1970 al n° 47035, vol. 517 e trascritto nella conservatoria dei RR. II. di Cagliari il 15.12.1970 a casella 19568, articolo 16569 con il quale il [REDACTED] in qualità di successore universale del signor [REDACTED], subentrò formalmente nel rapporto derivante dall'atto di assegnazione, con patto di riservato dominio a favore dell'E.T.F.A.S., autenticato nella sottoscrizione dal [REDACTED], notaio in Cagliari, in data 16 settembre 1955, registrato a Cagliari il 6.10.55 al n. 5733, vol. 341 e trascritto nella conservatoria dei RR. II. di Cagliari il 13.10.55 casella 11245 articolo 10025; l'atto di riscatto anticipato autenticato nelle sottoscrizioni dal [REDACTED], notaio in Teulada, in data 10 dicembre 1975, repertorio n° 863/409, registrato a Cagliari il 19.12.75 al n. 34092, annotato a margine dell'atto sopra citato in data 9.1.76 casella 460 articolo 32. si precisa che con determinazione del direttore generale dell'E.R.S.A.T. (già E.T.F.A.S.) in data 13 febbraio 2001 n° 10/2001 l'ente medesimo ha sciolto il vincolo di indivisibilità di cui alla L. 3.6.48 n° 1078 e successive modificazioni. si precisa che l'area edificabile in comune di Monastir, ricadente interamente in zona "c" - sottozona c/2 (espansione residenziale) - secondo le previsioni delle norme di attuazione del piano urbanistico comunale, della superficie complessiva di metri quadrati 7284 (settemiladuecentottantaquattro) circa è censita al catasto dei terreni al foglio 17 (diciassette), particella 942

(novecentoquarantadue), ex 304/b, di are 72 (settantadue) centiare 84 (ottantaquattro), Rd. L. 87.408 (ottantasettemilaquattrocentotto), Ra. L. 18.210 (diciottomiladuecentodieci) derivanti da mappale di maggior consistenza in forza del frazionamento recepito dall'U.T.E. di Cagliari in data 22 gennaio 2002, protocollo n° 231. detto frazionamento, si allega all'atto in oggetto sotto la lettera a). le parti precisano che il terreno in oggetto ricade nel piano di lottizzazione del comune di Monastir, come meglio indicato all'articolo 8 dell'atto che si pubblica. si allega all'atto sotto la lettera b) la perizia estimativa del valore del terreno in oggetto, redatta dal [REDACTED], asseverata con giuramento al Tribunale di Sanluri il 29 gennaio 2002.

- **Trascrizione** del 20 dicembre 2012, Registro Particolare n° 26250, Registro Generale n° 33267, Pubblico Ufficiale, Segretario Comunale, Sede Monastir (CA) per **atto tra vivi - permuta**, immobile sito in Monastir (CA), Repertorio n° 454 del 14 dicembre 2012.

#### **Unità negoziale n° 1:**

- 1) Terreno distinto in Catasto al Foglio 17 Particella 1461.
- 2) Terreno distinto in Catasto al Foglio 17 Particella 1462.

#### **A favore:**

- Soggetto n° 1

**Persona giuridica:** [REDACTED];

**Sede:** [REDACTED]

**C.F.:** [REDACTED];

**Relatività all'unità negoziale n° 1**

**Per il diritto di proprietà**

**Per la quota di  $\frac{1}{1}$**

#### **Contro:**

- Soggetto n° 1

**Comune di Monastir (CA)**

**Sede:** Monastir (CA)

**C.F.:** 82001930922;

#### **➤ Formalità pregiudizievoli:**

- **Trascrizione contro del 22 ottobre 2013, Registro Particolare n° 19982, Registro Generale n° 25525, Atto Giudiziario del Tribunale Ordinario Codice Fiscale: 80019410929, Sede Cagliari, Repertorio**

n° 5338 del 09 ottobre 2013. Trascrizione – Atto esecutivo o cautelare – Decreto di sequestro conservativo.

Tale atto si riferisce ai seguenti immobili:

➤ **Unità negoziale n° 1**

- Immobile n° 1:

**Comune:** F333 Monastir (CA)

**Catasto:** Terreni

**Foglio:** 17;

**Particella:** 1461;

**Natura:** T - Terreno;

**Consistenza:** 10 centiare;

- Immobile n° 2:

**Comune:** F333 Monastir (CA)

**Catasto:** Terreni

**Foglio:** 17;

**Particella:** 1462;

**Natura:** T - Terreno;

**Consistenza:** 4 centiare;

- Immobile n° 3:

**Comune:** F333 Monastir (CA)

**Catasto:** Terreni

**Foglio:** 17;

**Particella:** 1464;

**Natura:** T - Terreno;

**Consistenza:** 3 are 12 centiare;

- Immobile n° 4:

**Comune:** F333 Monastir (CA)

**Catasto:** Terreni

**Foglio:** 17;

**Particella:** 1466;

**Natura:** T - Terreno;

**Consistenza:** 2 are 84 centiare;

- Immobile n° 5:

**Comune:** F333 Monastir (CA)

**Catasto:** Terreni

**Foglio:** 17;

**Particella:** 946;

**Natura:** T - Terreno;

**Consistenza:** 3 are 5 centiare;

**A favore:**

- Soggetto n° 1

**Cognome:** [REDACTED]; **Nome:** [REDACTED];

**Nato il:** [REDACTED]

**Sesso:** [REDACTED]; **C.F.:** [REDACTED];

- Soggetto n° 2

**Cognome:** [REDACTED]; **Nome:** [REDACTED];

**Nato il:** [REDACTED]

**Sesso:** [REDACTED]; **C.F.:** [REDACTED];

- Soggetto n° 3

**Cognome:** [REDACTED]; **Nome:** [REDACTED];

**Nato il:** [REDACTED]

**Sesso:** [REDACTED]; **C.F.:** [REDACTED];

#### **Contro:**

- Soggetto n° 1

**Persona giuridica:** [REDACTED];

**Sede:** [REDACTED] **C.F.:** [REDACTED];

**Il sequestro conservativo sui beni della [REDACTED] è stato concesso sino alla concorrenza di [REDACTED]**

- **Trascrizione contro del 15 luglio 2014, Registro Particolare n° 1599, Registro Generale n° 16949, Revoca Parziale del Tribunale Ordinario Codice Fiscale: 80019410929, Sede Cagliari, Repertorio n° 5338 del 17 aprile 2014. Tale atto si riferisce ai seguenti immobili:**

#### **➤ Unità negoziale n° 1**

- Immobile n° 1:

**Comune:** F333 Monastir (CA)

**Catasto:** Terreni

**Foglio:** 17; **Particella:** 946;

**Natura:** T - Terreno; **Consistenza:** 3 are 5 centiare;

#### **A favore:**

- Soggetto n° 1

**Cognome:** [REDACTED]; **Nome:** [REDACTED];

**Nato il:** [redacted]  
**Sesso:** [redacted]; **C.F.:** [redacted];

- Soggetto n° 2

**Cognome:** [redacted]; **Nome:** [redacted];  
**Nato il:** [redacted]  
**Sesso:** [redacted]; **C.F.:** [redacted];

- Soggetto n° 3

**Cognome:** [redacted]; **Nome:** [redacted];  
**Nato il:** [redacted]  
**Sesso:** [redacted]; **C.F.:** [redacted];

**Contro:**

- Soggetto n° 1

**Persona giuridica:** [redacted];  
**Sede:** [redacted] **C.F.:** [redacted];

- **Trascrizione contro del 23 luglio 2020**, Registro Particolare n° 2107, Registro Generale n° 17406, Atto Giudiziario del Tribunale Ordinario Codice Fiscale: 80019410929, Sede Cagliari, Repertorio n° 1271 del 10 giugno 2020. Annotazione a Trascrizione – Sentenza di condanna esecutiva. Immobili siti in Monastir (CA).

**A favore:**

- Soggetto n° 1

**Cognome:** [redacted]; **Nome:** [redacted];  
**Nato il:** [redacted]  
**Sesso:** [redacted]; **C.F.:** [redacted];

- Soggetto n° 2

**Cognome:** [redacted]; **Nome:** [redacted];  
**Nato il:** [redacted]  
**Sesso:** [redacted]; **C.F.:** [redacted];

- Soggetto n° 3

**Cognome:** [redacted]; **Nome:** [redacted];

**Nato il:** [REDACTED]

**Sesso:** [REDACTED]; **C.F.:** [REDACTED];

**Contro:**

- Soggetto n° 1

**Persona giuridica:** [REDACTED];

**Sede:** [REDACTED] **C.F.:** [REDACTED];

- **Trascrizione contro del 17 settembre 2020**, Registro Particolare n° 16705, Registro Generale n° 22658, Atto Giudiziario della Corte d'Appello Codice Fiscale: 92110450928, Sede Cagliari, Repertorio n° 2667 del 10 settembre 2020. Trascrizione Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Monastir(CA)

**Unità negoziale:**

- Terreno distinto in Catasto al Foglio 17 Particella 946

**A favore:**

- Soggetto n° 1

**Cognome:** [REDACTED]; **Nome:** [REDACTED];

**Nato il:** [REDACTED]

**Sesso:** [REDACTED]; **C.F.:** [REDACTED];

- Soggetto n° 2

**Cognome:** [REDACTED]; **Nome:** [REDACTED];

**Nato il:** [REDACTED]

**Sesso:** [REDACTED]; **C.F.:** [REDACTED];

- Soggetto n° 3

**Cognome:** [REDACTED]; **Nome:** [REDACTED];

**Nato il:** [REDACTED]

**Sesso:** [REDACTED]; **C.F.:** [REDACTED];

**Contro:**

- Soggetto n° 1

**Persona giuridica:** [REDACTED];

**Sede:** [REDACTED] **C.F.:** [REDACTED];

Per una consultazione di tali documenti si rimanda all'allegato "B - VISURE Catastali e Ipotecarie".

**Quesito 2)**

*descrive, 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);*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare attualmente sono costituiti da due appezzamenti di terreno edificabile posizionati a sud del centro abitato di Monastir.

L'appezzamento di terreno catastalmente individuato dai mappali 1461, 1462, 1464 e 1466 ha forma di un trapezio rettangolo della superficie di 610 mq.

La base maggiore del trapezio rettangolo si trova in posizione contigua al marciapiede della Via Nazionale, sul lato destro di un ipotetico visitatore che rivolto verso Cagliari, staziona a circa 70 m dall'incrocio con la Via Aosta.

Il terreno, recintato lungo la Via Nazionale con una rete a maglie, si presenta incolto e pianeggiante.

Al fine di meglio chiarire lo stato dei luoghi si osservino le foto contenute nell'Allegato "B".

Diversamente, l'altro appezzamento, catastalmente individuato dal mappale 946, presenta una forma rettangolare, circa 12 m x 25 m, con il lato corto in posizione contigua alla Via Messina.

Il lotto risulta chiuso lungo i due lati maggiori da partizioni verticali realizzate in blocchi di calcestruzzo che materializzano la separazione con due villette unifamiliari.

Anch'esso si presenta incolto e pianeggiante e al suo interno sono presenti due piante di olivastro.

Al fine di meglio chiarire lo stato dei luoghi si osservino le foto contenute nell'Allegato "B".

### **Quesito 3)**

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

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

Ho potuto verificare l'esistenza di conformità tra la situazione attuale e quella indicata nell'atto di pignoramento.

### **Quesito 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;

Il caso di specie non necessita alcuna variazione catastale.

### **Quesito 5)**

**indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente emerge che i terreni oggetto della presente consulenza tecnica ricadono in zona "C", sottozona "C<sub>1</sub>", dedicata alle espansioni pianificate, come previsto nel vigente Piano Urbanistico Comunale ovvero "zone inedificate da sottoporre a lottizzazione".

I terreni oggetto della presente sono inseriti nel Piano di Lottizzazione residenziale "██████████", già convenzionato e progettato dalla ██████████.

Tale lottizzazione è inclusa nella Subzona "C<sub>1.a</sub>" che comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione.

Tale Piano prevede per i lotti un indice territoriale di 1,00 mc/mq. A tale proposito si osservi l'Allegato "D"

**Quesito 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 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/O1, 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;*

Non afferente al caso di specie.

**Quesito 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;*

Ho potuto verificare che è possibile vendere i beni pignorati in tre lotti distinti e indipendenti.

**Il primo lotto**, costituito dai terreni distinti al NCEU al Foglio 17 mappali 1461 e 1464, presenta una superficie complessiva di 322 mq con una potenzialità edificatoria di 322 mc;

**Il secondo lotto**, costituito dai terreni distinti al NCEU al Foglio 17 mappali 1462 e 1466, presenta una superficie complessiva di 288 mq con una potenzialità edificatoria di 288 mc;

**Il terzo lotto**, costituito dai terreni distinti al NCEU al Foglio 17 mappale 946, presenta una superficie complessiva di 305 mq con una potenzialità edificatoria di 305 mc.

In tal modo si potrebbero realizzare delle abitazioni residenziali monofamiliari dotate di giardino.

D'altronde la zona in cui i beni sono posizionati è caratterizzata dalla presenza di questa tipologia edilizia

### **Quesito 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, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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;*

I beni non sono pignorati pro quota.

I lotti individuati al precedente punto non possono considerarsi divisibili.

### **Quesito 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;*

Ho potuto verificare che allo stato attuale gli immobili sono liberi.

### **Quesito 10)**

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

Non contemplato nel caso di specie.

### **Quesito 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);*

Non esistono vincoli di alcun genere.

### **Quesito 12)**

*rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Nel caso in esame non sussistono né diritti demaniali né tantomeno usi civici.

### **Quesito 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;*

In primo luogo, dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto d'esecuzione, è necessario scegliere un criterio di stima e valutazione del bene.

A tale proposito sono da rispettare i nuovi dettami imposti dal D.L., n° 83 del 27/06/2015, convertito, con modificazioni, nella Legge n° 132, del 6 agosto 2015. Di fatto, la legge sopra indicata riscrive le disposizioni sulla determinazione del valore dell'immobile, che dovrà essere ricondotto, dal giudice, a valori di mercato.

In particolare, la riforma detta i criteri che l'esperto dovrà seguire nel determinare il valore di mercato, tra questi spiccano il riferimento alla superficie dell'immobile ed al valore al metro quadro, ma anche la necessità di evidenziare chiaramente i vincoli gravanti sul bene e le eventuali passività condominiali.

Al fine di adempiere l'incarico affidatogli ed attribuire al criterio di stima una valenza meno personalistica, lo scrivente si è affidato alle **"linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"** pubblicate dall'A.B.I. nel dicembre 2015 e condivise: *"dall'Associazione delle Società di*

*Valutazioni Immobiliari per le Banche”, “dal Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati”, “dal Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari laureati”, “dal Collegio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori”, “dal Consiglio dell’Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali”, “dal Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati”, “dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri” e “dal Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati”.*

Tali linee definiscono i principi, gli standard, le regole e le procedure per la corretta valutazione in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, nel rispetto, peraltro, delle metodologie e prassi di valutazione riconosciute a livello internazionale e nazionale.

In primo luogo, nel Regolamento 575/2013/UE (art. 4, comma 1, punto 76) la definizione di valore di mercato è così enunciata: **“valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”**.

Lo stesso termine **“verrebbe venduto”** implica che ci troviamo di fronte a una stima piuttosto che al prezzo di vendita predeterminato o effettivo e che tale prezzo rappresenta il valore che il mercato si aspetta in occasione dell’alienazione del bene.

Oltre a ciò, sia il venditore che l’acquirente rappresentano figure ipotetiche e non effettive.

Le caratteristiche delle due figure sono ben determinate:

- l’acquirente ha una reale intenzione di acquistare, ma priva di costrizione;
- il venditore non è ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo;

Le parti non devono inoltre avere tra loro un rapporto particolare o speciale tale da portare il prezzo ad un livello che non rifletta le caratteristiche del mercato per la presenza di un particolare elemento valoriale.

La precedente definizione descrive, quindi, una situazione ideale di mercato e per tale ragione non aderente alla realtà.

Allo stato attuale, infatti, il mercato immobiliare nel suo complesso ma soprattutto quello in cui gli immobili oggetto dell'esecuzione sono inseriti, soffre di condizionamenti dovuti alla crisi finanziaria patita dalle aziende che in esso operano.

Il tutto è stato ulteriormente aggravato dall'insorgenza della pandemia di COVID-19 che ha colpito l'umanità negli ultimi due anni.

Accade, infatti, che molte aziende, trovandosi in stato di bisogno per la crisi economica che ormai da anni attanaglia la nostra isola, per la notevole riduzione della domanda interna e dei volumi d'affari unitamente alla scarsa disposizione di capitali (dovuta anche alla restrizione del credito), siano costrette, talvolta per rientrare nei debiti ed al fine di ridurre le perdite, a svendere i propri beni a speculatori che, contrariamente ad esse, disponendo di notevoli capitali.

Questi intervengono nel mercato con l'unico obiettivo di garantire alle proprie risorse finanziarie elevati tassi di rendita approfittando della loro situazione dominante e dello stato di bisogno della parte contrapposta.

Naturalmente tale fenomeno è causa di notevoli distorsioni e gli squilibri del mercato immobiliare sono tali che non è raro che un bene venga alienato con valori di vendita decisamente inferiori alle stime attese.

D'altronde quanto affermato, è riscontrabile anche attraverso l'osservazione del notevole stock di beni commerciali disponibili ed in considerazione del notevole lasso di tempo necessario per la loro vendita, anche 15-18 mesi.

I metodi di valutazione sono gli strumenti attraverso i quali si perviene alla formulazione quantitativa della valutazione.

Il valore di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle sue caratteristiche tecniche ed economiche. Queste sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le procedure e le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato devono quindi riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare in cui il bene è inserito.

Il metodo utilizzato per stimare il valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione è quello del confronto.

Dall'analisi del mercato in cui i beni sono inseriti emerge in primo luogo che si è determinato un decremento della popolazione insediata e si è passati da un reddito medio del gennaio 2011 di circa 18.700,00 €/anno a un reddito medio di circa 15.000,00 €/anno

Il Comune di Monastir attualmente conta 4.505 abitanti divisi in circa 1665 famiglie con un'età media di 46,81 anni solo 540 giovani hanno un'età compresa tra i 20 e i 34 anni. E al 2020 venivano censite circa 2.000 abitazioni.

Allo stato attuale gli annunci immobiliari propongono la vendita di circa 30 case e 4 terreni edificabili.

Tempo medio per la vendita di un bene immobile supera generalmente gli 8 mesi.

Passiamo quindi alla stima del valore degli immobili oggetto dell'esecuzione nella considerazione che essa abbia come scopo la messa sul mercato nelle condizioni in cui attualmente versano e prendiamo quindi in considerazione il "**metodo del confronto**".

Come è stato precedentemente affermato i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare possono essere venduti in 3 lotti.

Il prezzo più attendibile oscilla tra i 165 e i 200 €/mq.

Secondo lo scrivente, in considerazione della zona, prettamente residenziale, e della presenza dei servizi essenziali può ritenersi congrua una stima di 180 €/mq

Pertanto, procedendo nella proposta di operare attraverso la vendita di 3 lotti distinti, si ottiene il seguente prospetto:

**Il primo lotto**, costituito dai terreni distinti al NCEU al Foglio 17 mappali 1461 e 1464, con superficie di 322 mq e potenzialità edificatoria di 322 mc, potrà essere proposto a circa 58.000 € (**cinquantottomila/zero Euro**);

**Il secondo lotto**, costituito dai terreni distinti al NCEU al Foglio 17 mappali 1462 e 1466, con superficie complessiva di 288 mq e potenzialità edificatoria di 288 mc, potrà essere proposto a circa 52.000 € (**cinquantaduemila/zero Euro**);

**Il terzo lotto**, costituito dai terreni distinti al NCEU al Foglio 17 mappale 946, con superficie complessiva di 305 mq e potenzialità edificatoria di 305 mc, potrà essere proposto a circa 55.000 € (**cinquantacinquemila/zero Euro**).

**Complessivamente il valore dei beni esegutati è stato valutato dal sottoscritto in 165.000 € (centosessantacinquemila/zero Euro)**

Si ritiene pertanto che tale stima sia pienamente espressiva del valore dei beni esegutati.

#### **4. Conclusioni**

Il sottoscritto C.T.U., avendo assolto il mandato affidatogli, nel ringraziare per la fiducia affidatagli, consegna la presente relazione di consulenza tecnica composta di ventotto pagine, unitamente ai seguenti allegati:

**A - Mappa catastale e aerofotogrammetrico**

**B - Allegato fotografico**

**C - Visure Catastali storiche;**

**D - Stralcio P.U.C.;**

**E - Visure ipotecarie;**

**F - Schema riassuntivo**

Capoterra, 9 maggio 2020

dott. ing. Paolo Ariu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

***ALLEGATI***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

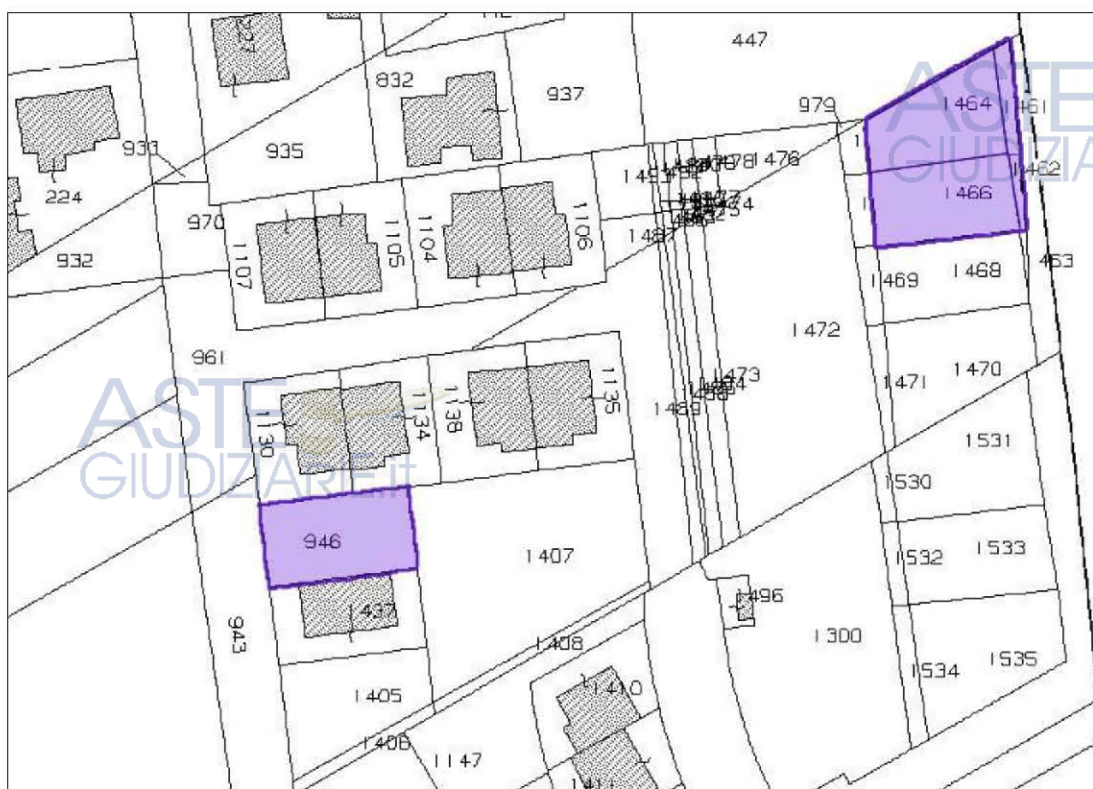
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **ALLEGATO "A"**

## *Mappa catastale e aerofotogrammetrico*



**Illustrazione n° 1: In evidenza con campitura prugna i Mappali 1461, 1462, 1464, 1466 e 946 del Foglio 17.**



**Illustrazione n° 2: La sovrapposizione dei Mappali 1461, 1462, 1464, 1466 e 946 del Foglio 17 all'aerofotogrammetrico.**



**Illustrazione n° 3: L'aerofotogrammetrico con la posizione dei Mappali 1461, 1462, 1464, 1466 e 946 del Foglio 17 rispetto al tessuto urbano relativo alla parte sud dell'abitato.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **ALLEGATO "B"**

### *Allegato fotografico*



**Foto n° 1: Sulla destra lungo la Via Nazionale, direzione Cagliari, il lotto individuato dai Mappali 1461, 1462, 1464 e 1466 del Foglio 17**



**Foto n° 2: Sulla sinistra lungo la Via Nazionale, direzione centro paese, il lotto individuato dai Mappali 1461, 1462, 1464 e 1466 del Foglio 17**



**Foto n° 3: Il lotto, individuato dai Mappali 1461, 1462, 1464 e 1466 del Foglio 17, visto dalla posizione opposta alla Via Nazionale. In primo piano la rete di recinzione a maglie quadrate.**



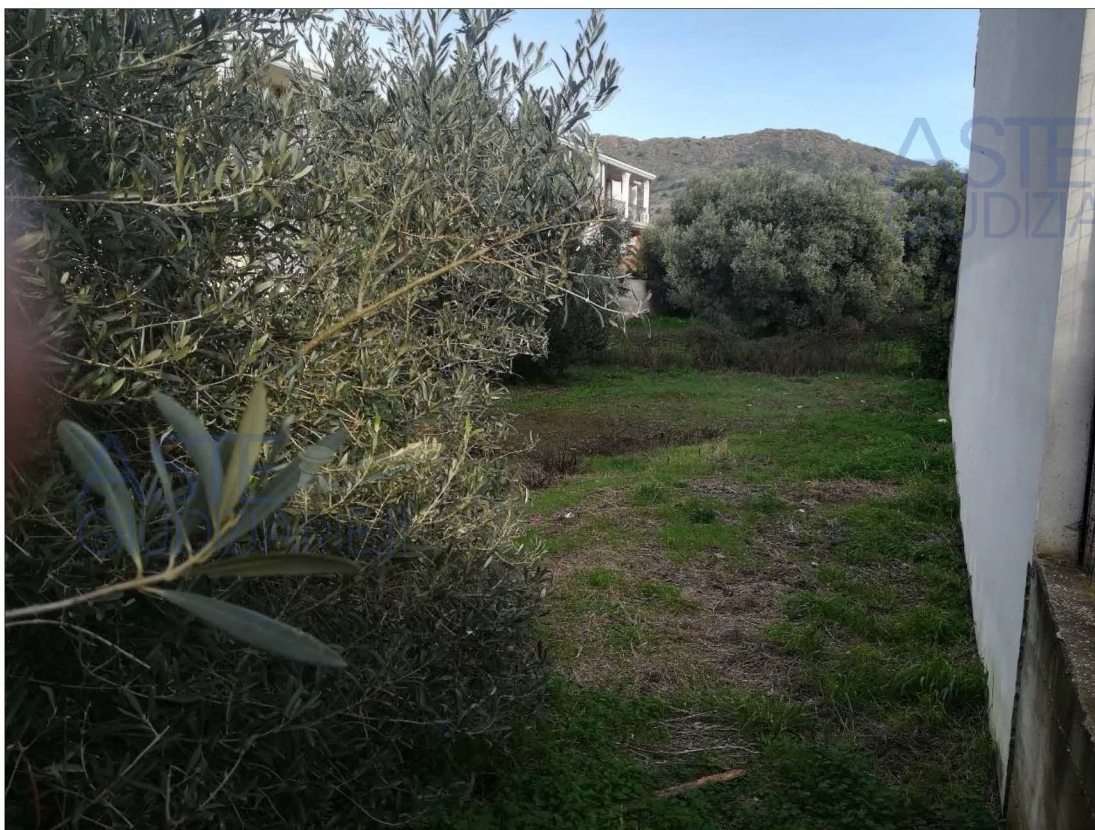
**Foto n° 4: Il cartello con i riferimenti della lottizzazione.**



**Foto n° 5: Ancora una foto del lotto, individuato dai Mappali 1461, 1462, 1464 e 1466 del Foglio 17, visto dalla Via Nazionale.**



**Foto n° 6: Il lotto, individuato dal Mappale 946 del Foglio 17, visto dalla Via Messina.**



**Foto n° 7: Il lotto, individuato dal Mappale 946 del Foglio 17, visto dall'angolatura opposta alla precedente sempre sulla Via Messina.**



**Foto n° 8: Il lotto, individuato dal Mappale 946 del Foglio 17, visto dal confine opposto alla Via Messina.**



**Foto n° 9: Il lotto, individuato dal Mappale 946 del Foglio 17, visto dall'interno verso Via Messina.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ***ALLEGATO "D"***

***Stralcio P.U.C.***

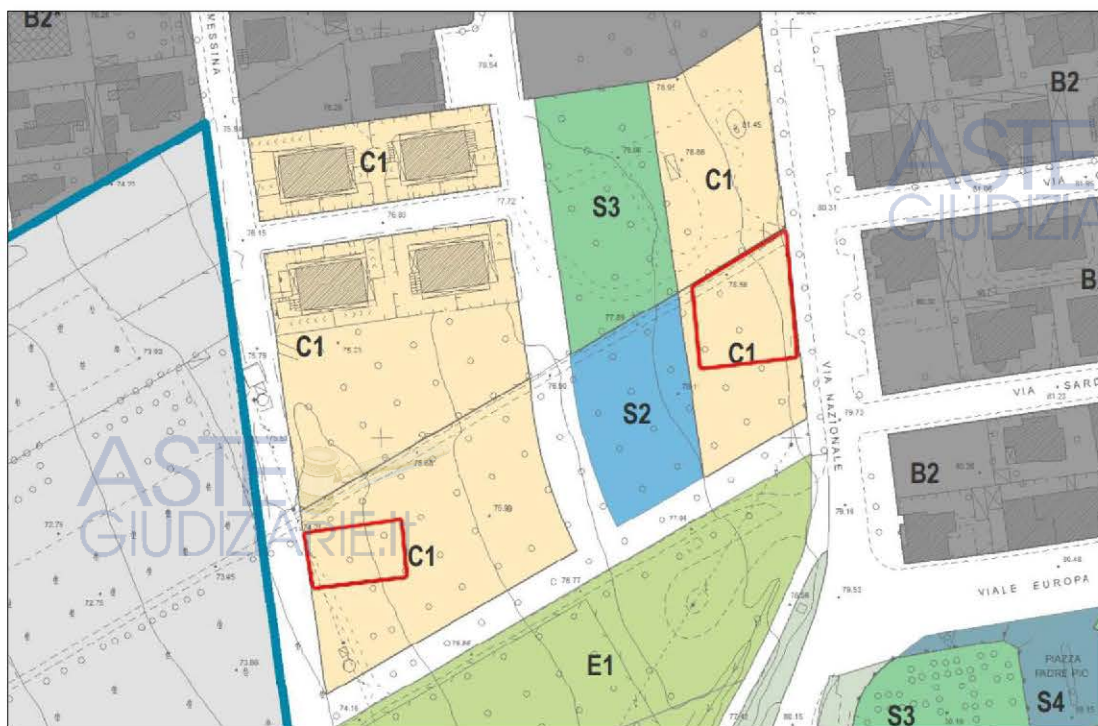


Illustrazione n° 4: La posizione dei lotti nella Tavola della zonizzazione del P.U.C.

|  |  |
|--|--|
| <b>A - Centro storico</b>  |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral;"></span>      | A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:firebrick;"></span>       | A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare                          |
| <b>B - Completamento residenziale</b>  |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey;"></span>       | B1 - Tessuto urbano originario consolidato                                       |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgrey;"></span>        | B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione                            |
| <b>C - Espansione residenziale</b>   |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange;"></span>          | C1 - Espansioni pianificate  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkorange;"></span>      | C2 - Edificato spontaneo consolidato   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey;"></span>       | C3 - Espansioni in programma   |
| <b>E - Zona agricola</b>   |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span>      | E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata       |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>          | E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva             |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:gold;"></span>            | E5 - Aree marginali per attività agricola  |
| <b>S - Servizi pubblici</b>  |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:teal;"></span>            | S1 - Aree per l'istruzione   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span>            | S2 - Aree per attrezzature di interesse comune                                   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green;"></span>           | S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span>      | (S3) - Aree per spazi pubblici attrezzati da acquisire                           |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkblue;"></span>        | S4 - Aree per parcheggi pubblici   |
| <b>D - Zona industriale, artigianale e commerciale</b>   |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpurple;"></span>     | D1 - Aree industriali  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:mediumslateblue;"></span> | D2.a - Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)                               |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:slateblue;"></span>       | D2.b - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali pianificati            |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkslateblue;"></span>   | D2.c - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali di nuovo impianto      |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple;"></span>          | D3.a - Insediamenti commerciali e polifunzionali d'area vasta                    |

Illustrazione n° 6: Legenda della Tavola della zonizzazione del P.U.C.