

**INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE RELATIVA
L'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.E. 749-11 RIUNITA ALL'
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.E. 113-11**

In ottemperanza alla richiesta giunta dall'Avv. Stefano Serra nella nota alla C.T.U. del 05/05/2015 si integra la relazione peritale in oggetto come segue:

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 13 del Compendio n. 1a è integrato nel modo seguente:

«In caso di vendita in più lotti sarà possibile distinguere:

Lotto 1: Fabbricato distinto al N.C.E.U. Fg. 11 Mapp. 228 Sub 1 + Tettoia distinta al N.C.T. Fg. 11 Mapp. 1579 (non vendibili separatamente in quanto il terreno/tettoia non possiede un ingresso indipendente).

Il valore commerciale del bene è ottenuto, in 1° ipotesi, moltiplicando il prezzo per unità di superficie commerciale (precedentemente calcolato con i coefficienti correttivi) per la superficie commerciale dell'immobile:

€/mq 256 x mq 75,43 = € 19.309,06.

A tale somma va aggiunto il valore dell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato (secondo la metodologia di stima precedentemente descritto):

mq 252,00 x €/mq 70,00 = € 17.640,00.

Il valore di mercato sarà perciò dato da:

Valore del fabbricato € 19.309,06 +

Valore del terreno circostante € 17.640,00 =

Pertanto si ottiene un valore complessivo di € 36.949,06.

Da questo valore vanno detratti i costi di regolarizzazione edilizia e catastale dei lotti pari a € 5.750 per un valore commerciale dell'immobile pari a € 31.199,06.

In 2° ipotesi, si può pensare di stimare lo stesso bene valutandone le sue potenzialità edificatorie. Secondo quanto previsto da PPCS l'indice fondiario è pari a mc/mq 1,92. L'intero lotto ha una superficie di circa mq 473 per cui la sua potenzialità edificatoria è pari a mc 908,16. Il valore unitario per aree urbane edificabili nella zona omogenea di riferimento è pari a €/mc 80,00 pertanto Il valore dell'area edificabile può essere stimato pari a € 72.652,80. A

tale somma va detratto il costo della demolizione dei volumi esistenti il cui valore può essere stimato in mc 250 x €/mc 50,00 = € 12.500,00 pertanto il valore residuo è pari a € 60.152,80.

Facendo la media tra le due stime si ottiene il valore complessivo del bene:
(€ 31.199,06+ € 60.152,80)/2 = € 45.675,93, approssimabili a **€ 46.000,00**.

Lotto 2: Fabbricato distinto al Fg. 11 Mapp. 229 (oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 113/2011, riunita alla presente esecuzione).

Il valore commerciale del bene è ottenuto, in 1° ipotesi, moltiplicando il prezzo per unità di superficie commerciale (precedentemente calcolato con i coefficienti correttivi) per la superficie commerciale dell'immobile:

€/mq 256 x mq 185,99 = € 47.614,46.

A tale somma va aggiunto il valore dell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato (secondo la metodologia di stima precedentemente descritto):

mq 174,00 x €/mq 70,00 = € 12.180,00.

Il valore di mercato sarà perciò dato da:

Valore del fabbricato € 47.614,46 +

Valore del terreno circostante € 12.180,00 =

Pertanto si ottiene un valore complessivo di € 59.794,46.

Da questo valore vanno detratti i costi di regolarizzazione edilizia e catastale del lotto pari a € 5.750 per un valore commerciale dell'immobile pari a € 54.044,46.

In 2° ipotesi, si può pensare di stimare lo stesso bene valutandone le sue potenzialità edificatorie. Secondo quanto previsto da PPCS l'indice fondiario è pari a mc/mq 1,92. L'intero lotto ha una superficie di circa mq 370 per cui la sua potenzialità edificatoria è pari a mc 710,40. Il valore unitario per aree urbane edificabili nella zona omogenea di riferimento è pari a €/mc 80,00 pertanto Il valore dell'area edificabile può essere stimato pari a € 56.832,00. A tale somma va detratto il costo della demolizione dei volumi esistenti il cui valore può essere stimato in mc 450 x €/mc 50,00 = € 22.500,00 pertanto il valore residuo è pari a € 34.332,00.»

Facendo la media tra le due stime si ottiene il valore complessivo del bene:
(€ 54.044,46+ € 34.332,00)/2 = € 44.188,23, approssimabili a **€ 44.000,00**.»

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 13 del Compendio n. 1b è integrato nel modo seguente:

« **Valutazione intero compendio**

Moltiplicando il valore unitario di stima per la superficie commerciale del bene si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

mq 578,42 x €/mq 1100,00 = € 636.262,00.

Ad esso andranno detratti:

- i costi di regolarizzazione urbanistica stimati a € 7.750,00;
- il costo per il completamento delle opere interne e di manutenzione del prospetto su via Roma valutabile in €/mq 500,00; per cui il costo è pari a € 112.672,25;

Per cui il valore complessivo residuo dell'intero compendio (sub 1, sub 2 e sub 3) è pari a € 515.839,75 approssimabile a **€ 516.000,00.**»

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 1 del Compendio n. 4a (NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 274, Foglio 13 Mapp. 275, Foglio 13 Mapp. 276, Foglio 13 Mapp. 278) è integrato nel modo seguente:

«1bis) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio LUCIANO ALBERTO registrato a Senorbì il 21/10/1998 al n. 20342, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1064/1001; a seguito del decesso della sig.ra) per il quale la quota di 4/5 della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappali 274, 275, 276 e 278, passava in eredità ai figli:

- con la quota di 1/5 della piena proprietà;
- con la quota di 1/5 della piena proprietà;
- con la quota di 1/5 della piena proprietà;
- con la quota di 1/5 della piena proprietà.»

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 1 del Compendio n. 4b (NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 280) è integrato nel modo seguente:

«1bis) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a

rogito del notaio LUCIANO ALBERTO registrato a Senorbì il 21/10/1998 al n. 20342, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1064/1001; a seguito del decesso della sig.ra per il quale la quota di 8/15 della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 280, passava in eredità ai figli:

- n la quota di 2/15 della piena proprietà;
- con la quota di 2/15 della piena proprietà;
- con la quota di 2/15 della piena proprietà;
- con la quota di 2/15 della piena proprietà.»

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 1 del Compendio n. 4c (NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 283, Foglio 13 Mapp. 289, Foglio 13 Mapp. 290, Foglio 13 Mapp. 291, Foglio 13 Mapp. 293, Foglio 13 Mapp. 294, Foglio 13 Mapp. 296, Foglio 13 Mapp. 297) è integrato nel modo seguente:

«1bis) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio LUCIANO ALBERTO registrato a Senorbì il 21/10/1998 al n. 20342, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1064/1001; a seguito del decesso della sig.ra per il quale la quota di 4/5 della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappali 283, 289, 290, 291, 293, 294, 296 e 297, passava in eredità ai figli:

- la quota di 1/5 della piena proprietà;
- con la quota di 1/5 della piena proprietà;
- n la quota di 1/5 della piena proprietà;
- la quota di 1/5 della piena proprietà.»

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 1 del Compendio n. 4c (NCT Samatzai - Foglio 13 Mapp. 292) è integrato nel modo seguente:

«2bis) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a

rogito del notaio LUCIANO ALBERTO registrato a Senorbì il
21/10/1998 al n. 20342, trascritto il 13/01/2015 al nn. 1064/1001; a

seguito del decesso della sig.ra

ier il quale la quota di 4/5 della

piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 13 Mappale 292,
passava in eredità ai figli:

- con la quota di
1/5 della piena proprietà;
- con
la quota di 1/5 della piena proprietà;
- con la quota di
1/5 della piena proprietà;
- con la quota di 1/5
della piena proprietà.»

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 13 del
Compendio n. 4a è integrato nel modo seguente:

«In caso di vendita in singoli lotti sarà possibile distinguere:

Valutazione Fg. 13 Mapp. 273 (Compendio 4a)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 1.495 x €/mq 3,50 = € 5.232,50; ad
esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 300,00, per
un totale di € 4.932,50 approssimabile a € 5.000,00.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 274 (Compendio 4a)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 340 x €/mq 3,50 = € 1.190,00
approssimabile a € 1.200,00.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 275 (Compendio 4a)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 295 x €/mq 3,50 = € 1.032,50
approssimabile a € 1.000,00.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 276 (Compendio 4a)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 155 x €/mq 3,50 = € 542,50
approssimabile a € 550,00.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 277 (Compendio 4a)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 405 x €/mq 3,50 = € 1.417,50; ad
esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 300,00, per
un totale di € 1.117,50 approssimabile a € 1.100,00.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 278 (Compendio 4a)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 145 x €/mq 3,50 = € 507,50
approssimabile a **€ 500,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 283 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 485 x €/mq 3,50 = € 1.697,50
approssimabile a **€ 1.700,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 284 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 165 x €/mq 3,50 = € 577,50; ad
esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 60,00, per
un totale di € 517,50 approssimabile a **€ 500,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 285 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 150 x €/mq 3,50 = € 525,00; ad
esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 60,00, per
un totale di € 465,00 approssimabile a **€ 470,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 286 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 155 x €/mq 3,50 = € 542,50; ad
esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 60,00, per
un totale di € 482,50 approssimabile a **€ 480,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 287 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 150 x €/mq 3,50 = € 525,00; ad
esso vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 60,00, per
un totale di € 465,00 approssimabile a **€ 470,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 288 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 80 x €/mq 3,50 = € 280,00; ad esso
vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 60,00, per un
totale di € 220,00 approssimabile a **€ 220,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 289 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 80 x €/mq 3,50 = € 280,00
approssimabile a **€ 280,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 290 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 75 x €/mq 3,50 = € 262,50
approssimabile a **€ 260,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 291 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 265 x €/mq 3,50 = € 927,50
approssimabile a **€ 900,00**.

Valutazione Fg. 13 Mapp. 292 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 600 x €/mq 3,50 = € 2.100,00
approssimabile a **€ 2.100,00.**

Valutazione Fg. 13 Mapp. 293 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 245 x €/mq 3,50 = € 857,50
approssimabile a **€ 860,00.**

Valutazione Fg. 13 Mapp. 294 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 425 x €/mq 3,50 = € 1.487,50
approssimabile a **€ 1.500,00.**

Valutazione Fg. 13 Mapp. 296 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 430 x €/mq 3,50 = € 1.505,00
approssimabile a **€ 1.500,00.**

Valutazione Fg. 13 Mapp. 297 (Compendio 4c)

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 515 x €/mq 3,50 = € 1.802,50
approssimabile a **€ 1.800,00.»**

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 3 del Compendio n. 6b è sostituito nel modo seguente:

«Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come terreni siti in località

Santa Maria e distinti nel N.C.T. al:

- Foglio 15 Mapp. 123 di are 57.15;
- Foglio 15 Mapp. 124 di are 90.25;
- Foglio 15 Mapp. 125 di are 55.00;
- Foglio 15 Mapp. 126 di are 30.90.

per l'intera piena proprietà che spetta al sig.

Tale descrizione è coincidente con l'attuale individuazione dei beni e dei loro dati catastali attuali come si evince dai certificati catastali (**Rif. Allegato A80, 81, A82, A83**).

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 13 del Compendio n. 6b è integrato nel modo seguente:

«In caso di vendita in singoli lotti sarà possibile distinguere:

Valutazione Fg. 15 Mapp. 123

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 5.715 x €/mq 2,00 = € 11.430,00
approssimabile a **€ 11.400,00.**

Valutazione Fg. 15 Mapp. 124

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 9.025 x €/mq 2,00 = € 18.050,00
approssimabile a **€ 18.000,00.**

Valutazione Fg. 15 Mapp. 125

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 5.500 x €/mq 2,00 = € 11.000,00
approssimabile a **€ 11.000,00.**

Valutazione Fg. 15 Mapp. 126

Il valore di mercato del terreno è pari a mq 3.090 x €/mq 2,00 = € 6.180,00
approssimabile a **€ 6.200,00.»**

Nella Parte prima (immobili ricadenti nel comune di Samatzai), il Quesito n. 1 del Compendio n. 7 (NCT Samatzai - Foglio 23 Mapp. 11, Foglio 23 Mapp. 12) è integrato nel modo seguente:

«1bis) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio LUCIANO ALBERTO registrato a Senorbì il 21/10/1998 al n. 20342, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1064/1001; a seguito del decesso della sig.ra
per il quale la quota di 4/5 della
piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 23 Mappale 11 e
Foglio 23 Mappale 12, passava in eredità ai figli:
di
1/5 della piena proprietà;
– on
la quota di 1/5 della piena proprietà;
– la quota di
1/5 della piena proprietà;
n la quota di 1/5
della piena proprietà.»

Nella Parte seconda (immobili ricadenti nel comune di Monastir), il Quesito n. 1 è integrato nel modo seguente:

«16bis) Segue con atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) a rogito del notaio DE MAGISTRIS CARLO MARIO registrato a Iglesias il 01/02/1996 ai nn. 56514/8915, trascritto il 13/01/2015 ai nn. 1062/999; a seguito del decesso del nato a
per il quale la quota di

1344/29000 della piena proprietà dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio 17 Mappali 513, 514, 558, 559, 560 e 561, passava in eredità a:

- n la quota di 448/29000 della piena proprietà;
- con la quota di 32/29000 della piena proprietà;
- con la quota di 32/29000 della piena proprietà;
- con la quota di 368/29000 della piena proprietà;
- con la quota di 368/29000 della piena proprietà;
- con la quota di 32/29000 della piena proprietà;
- on la quota di 32/29000 della piena proprietà;
- con la quota di 32/29000 della piena proprietà.»

A seguito di quanto sopra integrato si ribadiscono le determinazioni di cui ai Quesiti n. 1 (continuità storico ventennale ipocatastale):

- N.C.E.U. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 228 Sub 1 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 1579 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.E.U. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 1580 Sub 1 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.E.U. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 1580 Sub 2 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.E.U. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 1580 Sub 3 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.E.U. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 2240 Sub 1 (ex mapp. 65) per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.E.U. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 2240 Sub 2 (ex mapp. 163) per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 629 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 1474 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 273 per cui è presente la continuità ultraventennale;

- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 274 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 275 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 276 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 277 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 278 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 280 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 283 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 284 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 285 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 286 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 287 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 288 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 289 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 290 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 291 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 292 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 293 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 294 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 296 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mapp. 297 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 Mapp. 297 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 Mapp. 362 per cui è presente la continuità ultraventennale;

- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 ex Mapp. 61 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 ex Mapp. 218 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 Mapp. 221 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 Mapp. 123 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 Mapp. 124 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 Mapp. 125 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 Mapp. 126 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 Mapp. 202 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 23 Mapp. 11 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Samatzai al Foglio 23 Mapp. 12 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Monastir al Foglio 17 Mapp. 513 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Monastir al Foglio 17 Mapp. 514 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Monastir al Foglio 17 Mapp. 558 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Monastir al Foglio 17 Mapp. 559 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Monastir al Foglio 17 Mapp. 560 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Monastir al Foglio 17 Mapp. 561 per cui è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Senorbì al Foglio 8 Mapp. 54 per cui non è presente la continuità ultraventennale;
- N.C.T. di Pimentel al Foglio 5 Mapp. 36 per cui non è presente la continuità ultraventennale.

Inoltre si ribadiscono le determinazioni di cui ai Quesiti n. 13 (stima del valore commerciale del bene):

- Il Compendio 1a (comprendente gli immobili distinti al N.C.E.U. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 228 Sub 1, al N.C.T. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 1579, al N.C.T. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 229) si stima sia integralmente sia in due lotti: Lotto 1

formato dai mapp. 228 sub 1 e mapp. 1579, non vendibili separatamente in quanto il mapp. 1579 non possiede accesso indipendente; Lotto 2 formato dal mapp. 229 (oggetto di esecuzione immobiliare n. 113/2011 riunita alla presente).

- Il Compendio 1b (comprendente le unità immobiliari distinte al N.C.E.U. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 1580 Sub 1, Sub 2 e Sub 3) si stima sia integralmente sia in tre lotti distinti.
- Il Compendio 2 (comprendente gli immobili distinti al N.C.E.U. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 2240 Sub 1 e 2 e al N.C.T. di Samatzai al Foglio 11 Mapp. 629) si stima integralmente in quanto il terreno al mapp. 629 è giardino di pertinenza del fabbricato non accessibile indipendentemente da esso.
- Il Compendio 4a (comprendente gli immobili distinti al N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mappali 273, 274, 275, 276, 277, 278) si stima sia integralmente sia in sei lotti distinti.
- Il Compendio 4c (comprendente gli immobili distinti al N.C.T. di Samatzai al Foglio 13 Mappali 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 296, 297) si stima sia integralmente sia in quattordici lotti distinti.
- Il Compendio 6b (comprendente gli immobili distinti al N.C.T. di Samatzai al Foglio 15 Mappali 123, 124, 125, 126) si stima sia integralmente sia in quattro lotti distinti.

Pertanto per chiarezza e completezza nella trattazione delle conclusioni di cui alla pag. 162 della relazione peritale vengono così sostituite:

« **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Renato Melis ha determinato quanto segue:

- La descrizione dei beni presente nell'atto di pignoramento corrisponde ai dati catastali di tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione.
- Non vi è continuità storica nei passaggi di proprietà e nelle variazioni catastali avvenute nell'ultimo ventennio per tutti i seguenti gli immobili:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Samatzai in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 1 (ex mapp. 225);
 - unità immobiliare sita nel Comune di Samatzai in Vico Corte s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 2240, sub 2 (ex mapp. 163);
 - terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 629 di are 1.15;
 - terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 274 di are 3.40;
 - terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 275 di are 2.95;
 - terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 276 di are 1.55;
 - terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 277 di are 4.05;
 - terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 278 di are 1.45;
 - terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 280 di are 14.10;

- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 283 di are 4.85;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 284 di are 1.65;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 285 di are 1.50;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 286 di are 1.55;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 287 di are 1.50;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 288 di are 0.80;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 289 di are 0.80;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 290 di are 0.75;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 291 di are 2.65;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 293 di are 2.45;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 294 di are 4.25;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 296 di are 4.30;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 297 di are 5.15;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 11 di are 33.25;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 12 di are 6.25.
- terreno sito in Senorbi e distinto nel N.C.T. al Fg. 8, mapp. 54 di are 70.80.
- terreno sito in Pimentel e distinto nel N.C.T. al Fg. 5, mapp. 36 di are 76.55.

Per i quali non sono sempre dimostrati, con deposito agli atti di causa, i passaggi di proprietà nel ventennio.

– Si segnalano passaggi di proprietà mortis causa nella storia ultraventennale del bene per i seguenti immobili:

- unità immobiliare sita nel Comune di Samatzai in Via San Giuseppe n. 3 distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 228, sub 1, cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;
- fabbricato rurale sito nel Comune di Samatzai distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1579 (ex 227/b) di are 0.90;
- unità immobiliare sita nel Comune di Samatzai in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 1, cat. A/2, 11 vani, piano T-1°;
- unità immobiliare sita nel Comune di Samatzai in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 2, piano T;
- unità immobiliare sita nel Comune di Samatzai in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 3, piano T-1°;
- unità immobiliare sita nel Comune di Samatzai in Vico Corte s.n.c. distinta nel

N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 2240, sub 1 (ex 65) e sub 2 (ex 163), cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;

- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 629 di are 1.15;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1474 di are 30.22;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 274 di are 3.40;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 275 di are 2.95;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 276 di are 1.55;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 278 di are 1.45;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 280 di are 14.10;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 283 di are 4.85;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 289 di are 0.80;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 290 di are 0.75;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 291 di are 2.65;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 292 di are 6.00;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 293 di are 2.45;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 294 di are 4.25;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 296 di are 4.30;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 297 di are 5.15;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 297 (ex 297/a) di are 31.70;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 362 (ex 297/b) di are 4.70;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 61 di are 35.33;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 218 di are 30.40;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 221 di are 35.55;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 124 di are 90.25;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 125 di are 55.00;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 126 di are 30.90;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 202 di are 49.65;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 11 di are 33.25;
- terreno sito in Samatzai e distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 12 di are 6.25.
- terreno sito in Monastir e distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 513 di are 0.15;
- terreno sito in Monastir e distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 514 di are 5.73;

- terreno sito in Monastir e distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 558 di are 6.42;
- terreno sito in Monastir e distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 559 di are 6.80;
- terreno sito in Monastir e distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 560 di are 6.66;
- terreno sito in Monastir e distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 561 di are 1.08.
- terreno sito in Senorbì e distinto nel N.C.T. al Fg. 8, mapp. 54 di are 70.80.
- terreno sito in Pimentel e distinto nel N.C.T. al Fg. 5, mapp. 36 di are 76.55.

– Gli immobili oggetto di esecuzione non sono pienamente conformi ai progetti approvati. Tuttavia quasi tutte le opere riscontrate potranno essere sanate in accertamento di conformità. Alcune opere come tettoie e simili ritenute non sanabili sono state portate a futura demolizione. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione. Nessuno dei fabbricati è dotato di agibilità.

– Dei quattro fabbricati oggetto dell'esecuzione solo quello in comune di Samatzai relativo al compendio 1c – Via Roma può essere considerato conforme alla planimetria catastale. Gli altri fabbricati presentano evidenti difformità tra stato attuale e planimetria catastale e dovranno essere regolarizzati (vedi. paragrafi relativi).

– Gli immobili sono privi di qualsiasi tipo di vincolo, salvo quelli di natura paesaggistica per i centri storici, quelli di rispetto stradale e quelli di natura archeologica. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.

– La maggior parte degli immobili non risulta facilmente divisibile in lotti (cfr. perizia).

– Si è determinato che tutti gli immobili al mese di marzo 2015, risultavano nella disponibilità degli esecutati, tranne il terreno sito in Pimentel (distinto al N.C.T. al Fg. 5, mapp. 36) che a detta degli esecutati, è attualmente in possesso di una azienda agricola che lo coltiva regolarmente. Tuttavia si evidenzia che, dalle ricerche effettuate presso la conservatoria, non risulta alcun atto che ne attesti l'effettivo passaggio di proprietà.

– Il valore di mercato determinato alla data del 15.04.2015 per gli immobili oggetto delle esecuzioni, al netto delle demolizioni e eventuali regolarizzazioni è il seguente:

- **Compendio 1a** formato da:

- ✓ unità immobiliare sita in Samatzai in Via San Giuseppe n. 3 distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 228, sub 1, cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;

- ✓ fabbricato rurale distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1579 (ex 227/b) di are 0.90;

Valore di mercato € 88.000,00

- **Compendio 1b** formato da:

- ✓ unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 1, cat. A/2, 11 vani, piano T-1°;

Valore di mercato € 382.000,00

- ✓ unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 2, piano T;

Valore di mercato € 30.000,00

- ✓ unità immobiliare sita in Via Roma s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 3, piano T-1°;

Valore di mercato € 92.000,00

- ✓ intero compendio sito in Via Roma s.n.c. distinto nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 1580, sub 1, 2, 3;

Valore di mercato € 516.000,00

- **Compendio 2** formato da:

- ✓ unità immobiliare sita in Vico Corte s.n.c. distinta nel N.C.E.U. al Fg. 11, mapp. 2240, sub 1 (ex 65) e sub 2 (ex 163), cat. A/4, 5 vani, piano T-1°;

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 629 di are 1.15;

Valore di mercato € 60.000,00

- **Compendio 3** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 11, mapp. 1474 di are 30.22;

Valore di mercato € 257.000,00

- **Compendio 4a** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 273 di are 14.95;

Valore di mercato € 5.000,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 274 di are 3.40;

Valore di mercato € 1.200,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 275 di are 2.95;

Valore di mercato € 1.000,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 276 di are 1.55;

Valore di mercato € 550,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 277 di are 4.05;

Valore di mercato € 1.100,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 278 di are 1.45;

Valore di mercato € 500,00

- ✓ intero compendio 4a;

Valore di mercato € 10.000,00

- **Compendio 4b** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 280 di are 14.10;

Valore di mercato € 5.000,00

- **Compendio 4c** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 283 di are 4.85;

Valore di mercato € 1.700,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 284 di are 1.65;

Valore di mercato € 500,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 285 di are 1.50;

Valore di mercato € 470,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 286 di are 1.55;

Valore di mercato € 480,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 287 di are 1.50;

Valore di mercato € 470,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 288 di are 0.80;

Valore di mercato € 220,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 289 di are 0.80;

Valore di mercato € 280,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 290 di are 0.75;

Valore di mercato € 260,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 291 di are 2.65;

Valore di mercato € 900,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 292 di are 6.00;

Valore di mercato € 2.100,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 293 di are 2.45;

Valore di mercato € 860,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 294 di are 4.25;

Valore di mercato € 1.500,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 296 di are 4.30;

Valore di mercato € 1.500,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 13, mapp. 297 di are 5.15;

Valore di mercato € 1.800,00

- ✓ intero compendio 4c;

Valore di mercato € 11.000,00

- **Compendio 5** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 297 (ex 297/a) di are 31.70;

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 362 (ex 297/b) di are 4.70;

Valore di mercato € 215.000,00

- **Compendio 6a - lotto A (ex 61, ex218, ex 221)** formato da:

- ✓ NCEU Fg. 15 mapp. 646 abitazione civile

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 650 (strada privata)

Valore di mercato € 403.000,00

- **Compendio 6a - lotto B (ex 61, ex218, ex 221)** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 647 di are 21.00;

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 649 di are 26.24;

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 221 di are 35.55;

Valore di mercato € 25.000,00

- **Compendio 6b** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 123 di are 57.15;

Valore di mercato € 11.400,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 124 di are 90.25;

Valore di mercato € 18.000,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 125 di are 55.00;

Valore di mercato € 11.000,00

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 126 di are 30.90;

Valore di mercato € 6.200,00

- ✓ intero compendio 6a;

Valore di mercato € 47.000,00

- **Compendio 6c** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 15, mapp. 202 di are 49.65;

Valore di mercato € 7.500,00

• **Compendio 7** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 11 di are 33.25;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 23, mapp. 12 di are 6.25.

Valore di mercato € 5.000,00

• **Immobili ricadenti nel comune di Monastir** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 513 di are 0.15;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 514 di are 5.73;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 558 di are 6.42;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 559 di are 6.80;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 560 di are 6.66;
- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 17, mapp. 561 di are 1.08.

Valore di mercato € 526.000,00

• **Immobili ricadenti nel comune di Senorbì** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 8, mapp. 54 di are 70.80.

Valore di mercato € 9.000,00

• **Immobili ricadenti nel comune di Pimentel** formato da:

- ✓ terreno distinto nel N.C.T. al Fg. 5, mapp. 36 di are 76.55.

Valore di mercato € 10.000,00»