



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Procedimento di esecuzione Immobiliare n. 331/2002*



**Debitore:**



**Creditore Procedente:**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa IELO FLAMINIA



**Il CTU**

**ing. Michele Altieri**



1

Firmato Da: MICHELE ALTIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 460a907938048ee387511d7779bb3fa3



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

## Sommario

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

CHECK - LIST.....	3
PREMESSE .....	8
QUESITO N. 1 .....	9
QUESITO N. 2 .....	9
QUESITO N. 3 .....	12
QUESITO N. 4 .....	16
QUESITO N. 5 .....	17
QUESITO N. 6 .....	17
QUESITO N. 7 .....	21
QUESITO N. 8 .....	21
QUESITO N. 9 .....	22
QUESITO N. 10 .....	22
QUESITO N. 11 .....	22
QUESITO N. 12 .....	22
QUESITO N. 13 .....	23
QUESITO N. 14 .....	26
QUESITO N. 15 .....	26
CONCLUSIONI.....	26
ALLEGATI.....	
Check-list.....	
Foglio riassuntivo.....	
Allegato A) Planimetria abusi riscontrati .....	
Allegato B) Relazione fotografica.....	
Allegato C) Documentazione catastale .....	
Allegato D) Documentazione conservatoria.....	
Allegato E) Documentazione urbanistica.....	
Allegato F) Documentazione ufficio anagrafe.....	
Allegato G) Comparables .....	
Allegato H) Risposta Agenzia delle Entrate per ricerca locazione.....	
Allegato I) Planimetria PAI.....	

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

2

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



## TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.331/2002

n.	tipologia	UDM	risultanze
1	Dati catastali		Foglio 12 - Mappale 2618 - Sub. 1/2
2	indirizzo sub. 1		LABORATORIO - Via Europa - 09023 Monastir
3	Indirizzo sub. 2		REISDENZA - Via Nuramis 3 - 09023 Monastir
4	Proprietà		
5	conformità catastale		NON CONFORME
6	conformità urbanistica		NON CONFORME
7	Abusi		NON SANABILI DA DEMOLIRE
8	valore a mq laboratorio	€/mq	200,00
9	valore a mq residenziale	€/mq	350,00
10	superficie commerciale app.to	mq	200,65
11	superficie commerciale artigianale	mq	526,00
12	valore 1° lotto - sub. 1 artig.le	€	105.200,00
13	valore 2° lotto - sub. 2 resid.le	€	68.177,50
14	Costi sanatoria	€	25.331,00
15	Valore netto 1° lotto artigianale	€	82.450,00
16	Valore netto 2° lotto residenziale		78.210,00
17	Dichiarazione di agibilità		non presente
18	informativa del debitore		inviata A/R
19	Continuità' delle trascrizioni		sussiste la continuità nel ventennio
20	Immobile divisibile		SI
21	verifica contratti di locazione		Gli immobili sono utilizzati dal debitore
22	conformità descrizione del bene		consente individuazione del bene

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Michele Altieri, nato a Cagliari il 29/12/1972, C.F. LTRMHL72T29B354T, con studio in Cagliari nella Via Delle Rondini n. 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4220, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico con decreto di nomina del 26 luglio 2023, dall'illustrissimo G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 dichiarazioni 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 art. 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'art. 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

15) predisponga la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

7

Firmato Da: MICHELE ALTIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 460a907938048ee387511d7778b3fa3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**PREMESSE**

Secondo quanto indicato nel pignoramento, la procedura esecutiva in oggetto riguarda “un’area di 1.160 mq su cui è stato edificato un fabbricato censito al NCT al Comune di Monastir ed intestato

al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ CA)

Attualmente il bene è così identificato:

INTESTATO												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		12	2678	1			C/3	1	553 m <sup>2</sup>	Totale: 688 m <sup>2</sup>	Euro 1.261,39	Visitazione del 09/11/2015 - Intestato in virtue dei dati di superficie.
Indirizzo: VIALE D'URBIS, 33C, P.zza 1												
Municipio: _____ Parola: _____ Mod. 39 _____												
Annotazioni: _____												



INTESTATO												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		12	2618	2			A/2	7	9 vani	Totale: 238 m <sup>2</sup> Totale: e class. area rogatorie: 159 m <sup>2</sup>	Euro 581,81	Visitazione del 09/11/2015 - Intestato in virtue dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA BURANDES a 22C, P.zza 7 1 - 2												
Municipio: _____ Parola: _____ Mod. 39 _____												
Annotazioni: _____												

Le parti della procedura in oggetto, ad oggi, sono:

_____	Creditore Interventuto
_____	Terzo
_____	Creditore Interventuto
_____	Creditore
_____	Creditore Interventuto



Firmato Da: MICHELE ALTIERI/Erresso Da: ARUBAPEC EU Q.J.U.I.F. ED CERTIFICATEES CA G1 Serial#: 460a907938048ee387511d7f778bb3fa3



Il sopralluogo ha avuto inizio il 12/10/2023 alle ore 10.00 e si è concluso alle ore 12 dopo aver esaminato gli immobili oggetto di pignoramento. Sono inoltre state fatte indagini ed estratto copia di documenti presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
- Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei registri immobiliari
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cagliari 2 – verifica contratti di locazione
- Ufficio Tecnico del Comune di Monastir – verifica dei progetti approvati
- Ufficio Anagrafe del Comune di Monastir

#### QUESITO N. 1

*Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.*

Come previsto nel mandato conferitomi, è stata inviata la raccomandata contenente l'informativa per il debitore e la data d'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 12 ottobre 2023 alle ore 10.00.

#### QUESITO N. 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.*

Nel fascicolo del provvedimento esecutivo in esame è presente la seguente documentazione:

- certificato notarile ex articolo 567 c.p.c. a firma del Dott. Lamberto Corda del 15/10/2002.

#### QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE

Compravendita a rogito del Notaio Antonio Saba in data 04/04/1975 racc. 7079, trascritta Cagliari il 14/04/1975 ai numeri 5040/4295, la proprietà del lotto di terreno sito in Monastir e censito nel CT al f. 12 mapp.406h, superficie 1160 mq, trasferito dalla sig.ra in capo al sig.

*b) Predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.*

ASTE  
GIUDIZIARIE**ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CERTIFICATO NOTARILE AI SENSI DELL'ARTICOLO 567  
COMMA 2 C.P.C.**

ISCRIZIONE CONTRO del 05/11/1998 - Registro Particolare 4295 Registro Generale 27053  
Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 81250 del 04/11/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Immobili siti in MONASTIR(CA)  
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2002 - Registro Particolare 2484 Registro Generale 26446  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3139/2002 del 17/05/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MONASTIR(CA)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

- Iscrizione n. 564 del 10/02/2022

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2002 - Registro Particolare 27637 Registro Generale 34812

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 792/2002 del 03/07/2002

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONASTIR(CA)

Documenti successivi correlati:

- Trascrizione n. 17378 del 15/07/2022

**ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA AGGIORNAMENTO ISPEZIONE IPOTECARIA**

ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2018 - Registro Particolare 4307 Registro Generale 29290  
Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 81250 del 04/11/1998  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO  
Immobili siti in MONASTIR(CA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4295 del 1998

ISCRIZIONE CONTRO del 10/02/2022 - Registro Particolare 564 Registro Generale 3703  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3139/2002 del 17/05/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MONASTIR(CA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2484 del 2002

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 17378 Registro Generale 23405  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 792/2002 del  
03/07/2002  
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MONASTIR(CA)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 27637 del 2002

ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2023 - Registro Particolare 137 Registro Generale 1538  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4735/2523 del 13/01/2023  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO  
ESECUTIVO  
Immobili siti in MONASTIR(CA), SESTU(CA)  
SOGGETTO DEBITORE

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

10

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE



L'aggiornamento ipocatastale in Conservatoria per soggetto è consultabile in allegato D) della presente relazione tecnica.

**E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio**, così come risulta dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie. Queste ultime, sono presenti in allegato D).



*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.*

L'estratto di mappa per l'individuazione del bene non è allegato ai fascicoli telematici.

Il sottoscritto ha inoltre estratto copia delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali di tutti gli immobili oggetto di pignoramento e dell'estratto di mappa (**ALLEGATO C – documentazione catastale**).

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

La nota di trascrizione è allegata alla presente relazione tecnica (allegato D – documentazione conservatoria). L'atto di provenienza è il seguente: Compravendita a rogito del Notaio Antonio Saba in data 04/04/1975 racc. 7079, trascritta Cagliari il 14/04/1975 ai numeri 5040/4295.



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.

E' stato richiesto tramite PEC, in data 01/07/2024, il certificato di residenza dell'esecutato e richiesto l'eventuale certificato di matrimonio. La documentazione trasmessa dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monastir è consultabile in allegato F – documentazione Ufficio Anagrafe.

SPOSO	SPOSA

#### ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritta gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Figura 1 – Stralcio dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio

#### QUESITO N. 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.).

#### 3.1) Inquadramento generale

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella zona meridionale della Sardegna, nel comune di Monastir (**ALLEGATO B – relazione fotografica**), in zona periferica. Si tratta di una zona a carattere residenziale. A breve distanza, sono presenti servizi quali uffici postali banche, scuole, mercato civico.

Le unità immobiliari si trovano all'interno di un unico fabbricato, dove al piano terra ed al piano primo è presente una carpenteria dotata di uffici, laboratori ed un'area cortilizia, mentre la parte residenziale si trova al piano secondo. Dalla precedente relazione tecnica non si sono rilevate modifiche dello stato dei luoghi.

**DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE F. 12 - MAPPALE 2618 - SUB 2: APPARTAMENTO**

- COMUNE: MONASTIR (CA)
- VIA: NURAMINIS, 3
- SCALA: INTERNA
- FABBRICATO: 3 PIANI FUORI TERRA
- PIANO: P2°
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO: struttura portante in cemento armato - copertura a falde inclinate;
- FINITURE APPARTAMENTO: murature intonacate e tinteggiate; pavimenti in gres; porte in legno tinteggiate di bianco con modanature o vetrate; infissi in alluminio con vetrocamera e persiana esterna in alluminio, soglie in granito, portoncino d'ingresso in legno, bagno e cucina rivestiti in gres;
- ALTEZZA UTILE APPARTAMENTO: H MAX 3,80 m – H min 0,94m
- SUPERFICIE LORDA: 406,00 mq
- SUPERFICIE CALPESTABILE RESIDENZA: 331,00 mq
- CONFINI IN PLANIMETRIA CATASTALE: l'intero fabbricato confina a est con la via Nuraminis, a nord con viale Europa, a sud con la particella 1693 e ad ovest con le particelle 3299 e 4031
- IMPIANTI: acqua calda sanitaria con boiler elettrico – impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale; pompe di calore non funzionanti
- DESTINAZIONE: residenziale
- VANI APPARTAMENTO: tre camere da letto, un salone, una cucina, due disimpegno, due bagni, un ripostiglio;
- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: discrete, sono presenti tracce di umidità provenienti dalla copertura

**DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE F. 12 - MAPPALE 2618 - SUB 1: CARPENTERIA E UFFICI**

- COMUNE: MONASTIR (CA)
- VIA: VIALE EUROPA SNC
- SCALA: INTERNA
- FABBRICATO: 3 PIANI FUORI TERRA
- PIANO: PT/P1°
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO: struttura portante in cemento armato - copertura a falde inclinate e piana;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FINITURE CARPENTERIA: pavimenti in battuto cementizio, saracinesche metalliche ad apertura automatizzata, infissi metallici con vetri satinati; murature tinteggiate di bianco, spogliatoi e bagni rivestiti in piastrelle di gres, coperture laterali realizzate con struttura portante in ferro e lastre di cemento-amianto;

- ALTEZZA UTILE: 3.66 metri
- ALTEZZA UTILE ABUSO PERIMETRALE:  $h_{min}$  2.50 metri –  $h_{max}$  4.27
- ALTEZZA UTILE UFFICI: 2,95 metri
- SUPERFICIE LORDA: 2.221 mq
- SUPERFICIE CALPESTABILE: 1240 mq

CONFINI IN PLANIMETRIA CATASTALE: l'intero fabbricato confina a est con la via Nuraminis, a nord con viale Europa, a sud con la particella 1693 e ad ovest con le particelle 3299 e 4031;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMPIANTI: impianto idrico e fognario collegati alla rete comunale

DESTINAZIONE: C/3 (carpenteria e uffici)

- VANI: PT open space per laboratorio artigianale, due uffici utilizzati a deposito, due spogliatoi con bagno ed un'area cortilizia esterna chiusa abusivamente destinata a ricovero mezzi e deposito; P1° open space con laboratorio artigianale, un deposito, due piccole terrazze, una veranda, un ingresso, un bagno, un corridoio e tre uffici;
- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: al PT sono scarse per la presenza di notevoli tracce di umidità con infiltrazioni attive con presenza di muffe e muschi (bagni e spogliatoi) e lesioni sulle murature. In particolare si segnalano numerosi distacchi di elementi di calcestruzzo per il rigonfiamento dei ferri di armatura per le infiltrazioni di acqua meteorica in gran parte della struttura; al P1° le condizioni sono appena sufficienti. Sono visibili notevoli tracce di umidità nelle coperture dovute ad infiltrazioni di acqua meteorica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 3.2 Superfici calpestabili

Unita' immobiliari - f. 12 - mapp.le 2618 - sub. 2				SUP. Calpestabile (mq)
sub. 23	PT	1	cortile	55,00
	PT	2	vano scala	40,00
	P1	3	vano scala	30,40
	P2	4	vano scala	13,90
	P2	5	vano scala	1,80
	P2	6	letto	17,40
	P2	7	letto	11,40
	P2	8	letto	21,40
	P2	9	bagno	6,50
	P2	10	disimpegno	4,00
	P2	11	corridoio	4,70
	P2	12	bagno	7,60
	P2	13	balcone	15,30
	P2	14	sgombero	18,80
	P2	15	cucina	29,2
	P2	16	salone	53,6
<b>totale</b>				<b>331,00</b>

Tabella 1 -- SUPERFICI RILEVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Unita' immobiliari - f. 12 - mapp.le 2618 - sub. 1				SUP. Calpestabile (mq)
sub. 1	PT	1	laboratorio	270,60
	PT	2	ufficio	14,00
	PT	3	ufficio	15,30
	PT	4	cortile	347,00
	PT	5	officina (abuso)	78,60
	PT	6	parcheggio (abuso)	43,10
	PT	7	laboratorio (abuso)	150,00
	PT	8	servizi igienici	20,70
	P1	9	laboratorio	171,00
	P1	10	lastrico	10,50
	P1	11	terrazza	27,00
	P1	12	ufficio	17,60
	P1	13	ufficio	13,20
	P1	14	ufficio	12,80
	P1	15	bagno	3,00
	P1	16	ingresso/corridoio	23,30
	P1	17	veranda	14,20
	P1	18	sgombero	8,00
<b>totale</b>				<b>1239,90</b>

Tabella 2 - SUPERFICI RILEVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Le destinazioni e le superfici indicate nella tabella sono quelle riportate e calcolate dalle planimetrie catastali ad eccezione dei volumi abusivi che indicano l'attuale utilizzazione (punti 5-6-7 ex cortile – punto 17 ex terrazza – punto 18 ex lastrico).

## QUESITO N. 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.

I dati indicati in pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

## QUESITO N. 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.*

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato progettuale in quanto sono presenti diversi abusi inerenti ampliamenti volumetrici, descritti nel paragrafo successivo e quasi tutti già rilevati nella perizia del CTU geom. Ignazio Corongiu del 2006, quest'ultima presente nel fascicolo telematico. Successivamente è stata chiusa parzialmente una parte della terrazza ovest per una superficie di circa 9 mq ed una copertura del terrazzo ubicato al piano primo.

## QUESITO N. 6

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Le unità immobiliari ricadono in zona B (completamento residenziale – puc vigente) ed in sottozona B2 del PUC approvato (tessuto urbano consolidato di recente formazione).

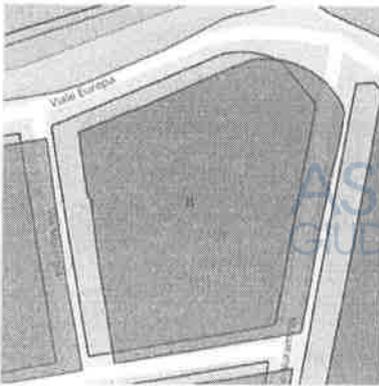


Figura 2 – Zonizzazione Comune di Monastir

*STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE COMUNE DI MONASTIR - In tali zone sono possibili i seguenti interventi: - la manutenzione straordinaria, il restauro o il risanamento, secondo le definizioni dell'art.31 della Legge del 05.08.1978, n.457 alle lettere a), b), c) e quant'altro previsto dall'art.13 della L.R. n. 23/85; fermo restando che la manutenzione ordinaria e le opere interne sono soggette a quanto previsto dall'art.15 della L.R. n. 23/85. Nelle zone omogenee B, gli interventi che si attuano mediante Concessione Edilizia, sono: 1) le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie, secondo le definizioni di cui alla lettera d) della Legge n.457/78 sopracitata, sempre nei casi in cui non venga superato l'Indice di Fabbricabilità Fondiario massimo fissato per la zona. 2) le demolizioni e ricostruzioni parziali, cioè quelle che salvaguardino almeno il 50% delle strutture, quando la nuova volumetria, pur in eccesso rispetto all'I.F.F. fissato per la relativa zona, non sia superiore al 70% del volume preesistente. 3) gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

costruzioni, anche in eccesso alle volumetrie consentite di cui ai punti b), c) Legge n. 457/78, quando detto eccesso sia giustificato dalla necessità di dotare l'edificio di servizi igienici mancanti, non diversamente realizzabili.

Le norme di attuazione sono consultabili nel sito istituzionale del Comune di Monastir.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile non è conforme alla situazione progettuale e non è presente nei documenti trasmesso dal Comune di Monastir la dichiarazione di agibilità.

**Titoli abilitativi:**

A seguito della richiesta di accesso agli il sottoscritto ctu si è recato presso gli uffici comunali per prendere visione dei progetti approvati e delle relative licenze edilizie e di eventuali concessioni in sanatoria o varianti al progetto.

- Licenza di costruzione del 23/10/1975 di un fabbricato da adibire ad uso abitazione con annessa al piano terra un'officina per carpenteria metallica rilasciata al sig.
- Concessione di costruzione n. 30 del 20/04/1977 relativa ad una cabina elettrica di trasformazione rilasciata al sig.
- Concessione di costruzione n. 663 del 05/03/1986 relativa ad una sopraelevazione per civile abitazione rilasciata al sig.
- Autorizzazione di costruzione n. 1362 del 18/04/1990 rilasciata alla  
..... inerente i lavori di Completamento e risanamento igienico sanitario di un fabbricato da destinare a laboratorio artigianale e civile abitazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*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 art. 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'art. 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.*

Abusi edilizi riscontrati:

**sub. 1 – piano terra**

copertura realizzata in lastre ondulate in fibrocemento con struttura portante metallica (confini est e sud) in aderenza al muro di confine. Il nuovo volume è stato suddiviso da una muratura in blocchetti di cemento in una zona parcheggio a nord, ed officina dalla forma ad elle con ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

sulla via Europa. La superficie coperta non autorizzata è di 194 mq. Non sono state fatte analisi sui materiali per verificare la presenza di cemento-amianto nelle lastre. Pertanto nel paragrafo successivo vengono calcolati i costi di demolizione nell'ipotesi più svantaggiosa. Diversa distribuzione dei locali adibiti a servizio igienico ed ampliamento degli stessi.

#### sub. 1 – area cortilizia

realizzazione di un capannone nell'area cortilizia per il deposito di materiale di 84 mq con chiusura parziale di muratura in blocchetti e copertura in pannelli sandwich e struttura portante metallica.

#### sub. 1 – piano primo

realizzazione di una copertura a falda unica in legno di 17 mq sulla terrazza disposta a sud; chiusura parziale della terrazza ubicata ovest con la realizzazione di una copertura avente altezza massima di 280 cm e minima di 180cm di circa 10 mq. Inoltre l'ingresso avviene da una scala esterna metallica (così come indicato nella planimetria catastale) che passa sulla terrazza attigua e che ne riduce la superficie calpestabile. Non è presente il bagno indicato nella tavola di concessione e la scala di accesso interno.

#### sub 2 – piano secondo

abitazione - chiusura del balcone a sud (superficie di 19 mq) lungo tutto il prospetto mediante la posa di infissi in alluminio. Si segnala qualche lieve modifica inerente la distribuzione degli spazi interni.

La situazione attuale **non è conforme** allo stato progettuale per la presenza di nuovi volumi non autorizzati.

L'ultimo condono edilizio riguarda gli abusi edilizi ultimati prima del 31 marzo 2003 e per i quali è stata presentata domanda di condono entro il 10 dicembre 2004 (L. 326 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004). Pertanto le ragioni di credito sono precedenti a tale data (ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo è risalente all'anno 2002).

Le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria in quanto sono state realizzate su un immobile soggetto "a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli **interessi idrogeologici** (vedere ALLEGATO D – PLANIMETRIA PAI sul rischio idrogeologico) e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima *della esecuzione di dette opere, in assenza o in*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® *difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*<sup>1</sup>.

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.

#### SANATORIA URBANISTICA

A seguito di quanto espresso nel paragrafo precedente, vengono di seguito calcolati i costi di demolizione delle opere non autorizzate.

PT: copertura in lamiera con struttura portante metallica su confine del lotto di 194 mq nell'ipotesi della copertura in cemento-amianto e comprende i costi per la rimozione, il trasporto e lo smaltimento	9.600€
PT: demolizione capannone su area cortilizia	4.000 €
P1: rimozione veranda in legno	2.000 €
P1: rimozione copertura terrazza ovest 9	1.500 €
P2: rimozione infissi su balcone sud	600 €
<b>Totale parziale</b>	<b>17.700 €</b>
ONERI SICUREZZA 3%	531 €
Spese tecniche per pratica mancata comunicazione di opere interne comprendente le sanzioni amministrative e la direzione dei lavori	5.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>23.231,00 €</b>

#### SANATORIA CATASTALE

Per sanare catastalmente l'immobile è necessario presentare

per ogni unità immobiliare una pratica DOCFA **2.100 €**

I costi per la sanatoria ammontano complessivamente ad **€ 25.331,00**

<sup>1</sup> Legge 24 novembre 2003, n. 326 - Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 - Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici

*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.*

Gli abusi riscontrati non rientrano nei casi previsti dall'art. 34 del DPR 280/2001.

#### QUESITO N. 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.*

I beni in oggetto sono suddivisi in due unità immobiliari e pertanto possibile vendere i beni pignorati in due lotti. Ma la vendita più appetibile sul mercato per un privato o imprenditore immobiliare è quella in un lotto unico in quanto un appartamento realizzato al di sopra di una carpenteria o laboratorio artigianale, non sarebbe appetibile sul mercato immobiliare in quanto la rumorosità delle lavorazioni produce una notevole criticità per chi desiderasse acquistare una casa. A parere dello scrivente la suddivisione in due lotti distinti rende scarso l'interesse di vendita soprattutto per l'abitazione, in quanto privo di interesse commerciale per un piccolo centro abitato come quello di Monastir.

BENE N. 1 - Sub. 1 CARPENTERIA PT/P1\*

BENE N. 2 – Sub. 2 RESIDENZA PT/P1/P2

#### QUESITO N. 8

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.*

L'immobile è interamente intestato all'esecutato

## QUESITO N. 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);

L'immobile residenziale alla data del sopralluogo è risultato occupato dal sig. \_\_\_\_\_ e dalla sig. \_\_\_\_\_ mentre al piano terra il sig. \_\_\_\_\_, alla data del sopralluogo esercita l'attività di carpenteria.

Ad ogni modo è stata presentata tramite PEC istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/07/2024 per la verifica di eventuali contratti di locazione. La stessa Agenzia delle Entrate, in data 03/07/2024, comunicava tramite PEC che a seguito di ricerche effettuate non è risultato alcun contratto di locazione in essere.

## QUESITO N. 10

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

Nessuna osservazione.

## QUESITO N. 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nessuna osservazione.

## QUESITO N. 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.

Nessuna osservazione

## QUESITO N. 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.

Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita.

I valori riscontrati da transazioni effettuate o, in caso di immobili in vendita, i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables trovati rispetto agli immobili in esame. La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati alla ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Monastir, con una popolazione di 4.452 abitanti, è un comune della provincia di Sud Sardegna. Dista circa 50 Km da Carbonia. Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 64 annunci immobiliari, di cui 63 in vendita e 1 in affitto, con un indice complessivo di 14 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Monastir è compreso tra 710 €/m<sup>2</sup> e 995 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,8 €/m<sup>2</sup> mese e 4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.145 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 42% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.015 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 8% inferiore alla quotazione media provinciale

(1.260 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 17). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. I prezzi a Monastir sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto il paese è generalmente compreso tra 790 €/m<sup>2</sup> e 1.505 €/m<sup>2</sup>.

Risultato Interrogazione Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CA  
Comune: MONASTIR  
Localizzazione: Centro urbano  
Codice di zona: 01  
Microzona catastale: 01  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/R)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NONMALE	800	1100	1	3	4,2	1
Abitazioni (di tipo economico)	NONMALE	600	800	1	2,2	3	1



Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SARDEGNA  
 Comune: MONASTIR  
 Fascia/Zona: Centrale/CENTRO-ABITATO  
 Classe di zona: 01  
 Microzona catastale n. 3  
 Tipologia prevalente: Alloggiamenti  
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	200	1000	1	3,5	5	1



**Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2



Provincia: SARDEGNA  
 Comune: MONASTIR  
 Fascia/Zona: Centrale/CENTRO-ABITATO  
 Classe di zona: 01  
 Microzona catastale n. 3  
 Tipologia prevalente: Alloggiamenti  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	600	850	1	3,5	5	1



Figura 3 - dati rilevati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Dalle indagini effettuate e dalle interviste svolte agli operatori immobiliari locali è emerso che i valori medi di zona per immobili a destinazione residenziale in zona periferica e di taglio grande, in discreto stato di manutenzione sono compresi tra i 600€ mq ed il valore massimo di 1.100€/mq mentre per laboratori in mediocri condizioni di manutenzione sono compresi tra i 600€ mq ed il valore massimo di 850€/mq.

Sono presenti per il Comune di Monastir numerosi annunci immobiliari di vendita all'asta, con valori che non rispecchiamo il reale valore di compravendita. Pertanto dopo avere comparato gli immobili simili (allegato G – comparables) per caratteristiche tipologiche, di manutenzione, di zona e tecniche costruttive, è stato attribuito un coefficiente correttivo sul valore a mq calcolato. Si è ottenuto il valore unitario di **200 €/mq** per il laboratorio, incrementando del 20% la zona destinata ad uffici. Il basso valore attribuito è dovuto alla mancanza di offerta nel settore ed alle pessime condizioni di manutenzione della struttura.



Per l'abitazione, in considerazione di quanto esposto circa la possibilità di compravendita di un immobile realizzato al di sopra di un locale artigianale si è attribuito un valore inferiore ai valori rilevati, e lo si è considerato come una pertinenza del locale artigianale. Pertanto viene attribuito, considerato il taglio grande dell'immobile, le discrete finiture e le discrete condizioni di manutenzione, il valore di **350€/mq**. Tale valore apparentemente sottodimensionato, attribuisce un valore commerciale ed un interesse all'acquisto molto mediocre per la presenza dei locali artigianali ai piani sottostanti.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali pertanto sono state calcolate considerando il 100% della superficie lorda residenziale, il 10% delle aree cortilizie, il 35% dei balconi, il 20% del locale di sgombero al secondo piano per le altezze ridotte, 10% per le terrazze ed il 120% degli uffici al piano primo. E' stato attribuito un coefficiente pari a zero per il vano scala di accesso al piano secondo ed ai lastrici non accessibili.

tipologia	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)	costo €/mq	Valore commerciale
appartamento sub.2	residenziale P2*	176,00	100%	176,00	350	61.600,00
	balcone	17,00	35%	5,95	350	2.082,50
	sgombero	13,00	20%	2,60	350	910,00
	vano scala P2*	12,00	0%	0,00	0	0,00
	vano scala P1*	12,00	0%	0,00	0	0,00
	vano scala PT	15,00	0%	0,00	0	0,00
	cartile	161,00	10%	16,10	350	5.635,00
		406,00		200,65		70.227,50
a detrarre costi sanatoria catastale						1.050,00
a detrarre costi sanatoria urbanistica						1.000,00
<b>TOTALE VALORE al netto costi sanatoria</b>						<b>68.177,50 €</b>

tipologia	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)	costo €/mq	Valore commerciale
carpenteria sub.1	laboratorio PT	350,00	100%	350,00	200	70.000,00
	area cortilizia	659,00	10%	65,90	200	13.180,00
	uffici P1*	84,00	120%	100,80	200	20.160,00
	laboratorio P1*	266,00	100%	266,00	200	53.200,00
	lastrico P1*	12,00	0%	0,00	200	0,00
	terrazza	38,00	10%	3,80	200	760,00
		2.221,00		526,00	200	105.200,00
a detrarre costi sanatoria catastale						1.050,00
a detrarre costi sanatoria urbanistica						21.700,00
<b>TOTALE VALORE AL NETTO SANATORIA</b>						<b>82.450,00 €</b>



Il valore complessivo è stato ottenuto moltiplicando i metri quadri commerciali lordi per il valore di compravendita assunto a metro quadrato di superficie. I valori commerciali attribuiti all'immobile tengono in considerazione gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione attribuendo agli immobili di comparazione dei coefficienti correttivi (vedere allegato G – comparables). Al valore ottenuto è stato detratto circa il 40% del valore commerciale per le considerazioni svolte nei paragrafi precedenti.



#### QUESITO N. 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*

Nessuna osservazione.

#### QUESITO N. 15

*Predisponga la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.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;*

E' stata predisposta la check list ed inserita nella prima pagina della presente relazione.

#### CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.



26

Firmato Da: MICHELE ALTIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 460a907939048ee387511d7778bb3fa3





**ALLEGATI**

Check-list

Foglio riassuntivo

Allegato A) Planimetria abusi riscontrati

Allegato B) Relazione fotografica

Allegato C) Documentazione catastale

Allegato D) Documentazione conservatoria

Allegato E) Documentazione urbanistica

Allegato F) Documentazione ufficio anagrafe

Allegato G) Comparables

Allegato H) Risposta Agenzia delle Entrate per ricerca locazione

Allegato I) Planimetria PAI



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele Altieri



Firmato Da: MICHELE ALTIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 460a907938048ee387511d7f78bb3fe3



