

Ing. MARIA GIUSTINA FANARI  
via Saverio Mercadante n. 4  
09045, Quartu Sant'Elena (CA)  
3406660063 – mariagiustina.fanari@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
UFFICIO UNICO ESECUZIONI E PROTESTI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROCEDURA N. 99/2023



RELAZIONE DI PERIZIA E DI STIMA



GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI: DOTT.<sup>SSA</sup> FLAMINIA IELO

CREDITORE:



DEBITORE:



Esperto Stimatore (CTU)



Ing. Maria Giustina Fanari



TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
<b>Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'</b>			
<b>Creditore Procedente</b>		[REDACTED]	
<b>Debitore</b>		[REDACTED]	
<b>Titolo</b>	Decreto ingiuntivo		
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>	Importo	€ 35.123,16	
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	15732	11590	di data 11/05/2023
Atti opponibili?	si	Quali?	LOCAZIONE
		Data di notifica (497 c.p.c.)	04/04/2023
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	07/04/2023
<b>Iscrizione a ruolo</b>		Data deposito nota iscriz.	13/04/2023
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo precetto	1 si
<b>Documentazione depositata</b>		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
<b>Istanza di vendita</b>			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	14/01/2022
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>		Data dep. documentazione	16/05/2023
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	si
		Numero immobili pignorati	5
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			0
N. estratto/i catastale/i depositato/i			0
<b>Individuazione beni pignorati</b>	C. T. Decimoputzu F.10: 1)Part. 22, 63 a 55 c, RD 16,41 euro, RA 14,77 euro; 2)Part. 26, 1 e, 17 a, 85 c, RD 15,22 euro, RA 10,96 euro; 3)Part. 27, 1 e, 68 a, 60 c; RD 43,54 euro, RA 39,18 euro; 4)Part. 181, 30 a 10 c; RD 3,89 euro, RA 2,80 euro; 5)Part. 230, 3 e 94 a 80 c; RD 101,95 euro, RA 91,75 euro;		
<b>INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.</b>			
	Nome (si/no)		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nessuno	no	
	Nome (si/no)		
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nessuno	no	
	Nome		
Annotazione altri pignoramenti	NESSUNO		



## PREMESSA

Con il Decreto di Nomina del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Flaminia Ielo, del 09/11/2023, si conferisce alla sottoscritta, Ing. Maria Giustina Fanari, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5686, di seguito denominata Consulente, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio e Perito Estimatore/CTU nell'ambito della Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 99/2023, depositata presso lo stesso Tribunale. Il Consulente accetta formalmente l'incarico il giorno 14 novembre 2023, mediante la sottoscrizione del Verbale di Giuramento<sup>1</sup>. Le parti in causa nella suddetta procedura sono le seguenti:

## CREDITORE:

[REDACTED]

[attilio.franchi@brescia.pecavvocati.it](mailto:attilio.franchi@brescia.pecavvocati.it)

## DEBITORE:

[REDACTED]

Dall'Atto di Pignoramento del 04/04/2023<sup>2</sup>, si estrapola la descrizione dei beni all'oggetto della Procedura:

- Terreno catastalmente identificato al catasto terreni del Comune di Decimoputzu (CA) al foglio 10, Particella 22, Consistenza 63 are 55 centiare;
- Terreno catastalmente identificato al catasto terreni del Comune di Decimoputzu (CA) al foglio 10, Particella 26, Consistenza 1 ettaro, 17 are 85 centiare;
- Terreno catastalmente identificato al catasto terreni del Comune di Decimoputzu (CA) al foglio 10, Particella 27, Consistenza 1 ettaro, 68 are 60 centiare;
- Terreno catastalmente identificato al catasto terreni del Comune di Decimoputzu (CA) al foglio 10, Particella 181, Consistenza 30 are 10 centiare;
- Terreno catastalmente identificato al catasto terreni del Comune di Decimoputzu (CA) al foglio 10, Particella 230, Consistenza 3 ettari 94 are 80 centiare;

Quanto sopra esposto con tutti gli annessi e connessi pertinenze e dipendenze, con quanto sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge.

Il Decreto di nomina del perito estimatore<sup>3</sup> ex art. 569 c.p.c., e successiva proroga fissano l'udienza di comparizione delle parti in data del 25/06/2024, presso il Tribunale di Cagliari, Stanza n. 79 (Piano II, ala nuova).

1 - Agli Atti.

2 - Pignoramento notificato il 04/04/2023 e restituito con certificazione a calce del 13/04/2023 da parte del legale del debitore, Trascritto all'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari il 11/05/2023 rg n. 15732, rp n. 11590. Agli Atti.

3 - Agli Atti.

## FASI DELL'INCARICO

- 15 novembre 2023: inizio delle operazioni peritali, mediante esame della documentazione agli atti (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.); si evince l'assenza degli estratti del Catasto e la presenza del Certificato Ultraventennale<sup>4</sup> redatto dal Notaio Dott. Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona del 31/10/2023;
- 08 aprile 2024: copia delle Visure Catastali<sup>5</sup> dei beni, e dell'Estratto di mappa catastale<sup>6</sup> attraverso piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate.
- 08 aprile 2024: inoltro richiesta accesso agli atti<sup>7</sup> e del Certificato di destinazione urbanistica<sup>8</sup> dei beni, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Decimoputzu;
- 08 aprile 2024: inoltro richiesta accesso agli atti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Decimoputzu, per i Certificati di Stato Civile e di Matrimonio<sup>9</sup> del Debitore;
- 12 aprile 2024: Ricezione Certificato di Stato Civile e di Matrimonio del Debitore.
- 12 aprile 2024: inoltro Informativa per il Debitore<sup>10</sup>.
- 19 aprile 2024: sopralluogo dei beni pignorati, da parte del CONSULENTE e del collaboratore, l'Ing. Marcello Schirru (Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 5351) alla presenza del Curatore. Al termine delle operazioni, è stato compilato, letto e firmato il *Verbale di Sopralluogo*<sup>11</sup>.
- 19 aprile 2024: visione documenti accesso atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Decimoputzu, eventuali stati assentiti del rudere presente su questi, ritiro dei Certificati di destinazione urbanistica dei terreni.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Di seguito sono riportati i quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni, come da *Decreto di Nomina del Perito Estimatore*. Onde agevolare la lettura e l'enunciazione delle argomentazioni, a ciascun quesito segue la relativa risposta.

### QUESITO N. 1

**Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.**  
Informative al Debitori inoltrate a mezzo raccomandata A/R n. 20087669836-9  
12/04/2024.

### 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;**

A seguito della verifica sulla documentazione agli atti, si evidenzia l'assenza dell'Elaborato

4 - Agli Atti.

5 - Allegato ID.

6 - Allegato IC.

7-Inoltro richiesta a mezzo PEC del 08/04/2024 indirizzato a "protocollo.decimoputzu@legalmail.it"

Identificativo messaggio: opec21023.20240408122246.81126.955.2.57@pec.aruba.it

8 - Allegato IE.

9 - Allegato IA - Allegato IB. Inoltro richiesta a mezzo PEC del 08/04/2023 indirizzato ed indirizzato a "protocollo.decimoputzu@legalmail.it" Identificativo

messaggio: opec21023.20240408191416.101338.110.1.58@pec.aruba.it

10 - Inoltro al Debitore a mezzo raccomandata A/R n. 20087669836-9 12/04/2024.

11 - Allegato IIA.

planimetrico e dell'Estratto di Mappa, nonché la presenza del Certificato Ultraventennale<sup>12</sup>, redatto dal Notaio Dott. Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona del 31/10/2023, con le iscrizioni e le trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

*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;*

Si estrapolano dal Certificato Ultraventennale<sup>13</sup> che attesta fino al 31 ottobre 2023 e per il ventennio antecedente:

Descrizione dei beni secondo le risultanze catastali del C.T. Comune di Decimoputzu:

- Foglio 10, Mappale 22, Seminativo 3, Consistenza 63 are 55 centiare, RD 16,41 euro, RA 14,77 euro;
- Foglio 10, Mappale 26, Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 17 are 85 centiare RD 15,22 euro, RA 10,96 euro; dandosi atto che quest'ultimo immobile, con Tabella di variazione N.9307.1/2012 in data 7 dicembre 2012 Pratica n. CA397202, risulta identificato come segue:
  - Mapp. 26/AA Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 15 are 02 centiare, RD 14,85 euro, RA 10,69 euro;
  - Mapp. 26/AB Uliveto 4, Consistenza 0 ettaro, 02 are 83 centiare, RD 0,58 euro, RA 0,37 euro;
- Foglio 10, Mappale 27, Seminativo 3, Consistenza 1 ettaro, 68 are 60 centiare; RD 43,54 euro, RA 39,18 euro;
- Foglio 10, Mappale 181, Seminativo 4, Consistenza 30 are 10 centiare; RD 3,89 euro, RA 2,80 euro;
- Foglio 10, Mappale 230, Seminativo 3, Consistenza 3 ettari 94 are 80 centiare; RD 101,95 euro, RA 91,75 euro;

Storia ipotecaria:

A tutto il 15 maggio 2023 gli immobili sopra descritti risultano di piena proprietà [REDACTED] come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

[REDACTED]

Dai medesimi acquistati in forza di:

- per il Mappale 230, Foglio 10, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 30 settembre 1988 n. 15452 Volume del Notaio Antonio Saba (trascritto a Cagliari il 7 ottobre 1988 ai n.ri 22725/15577).
- per il Mappale 22,26,27,181, Foglio 10, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 30 settembre 1988 n. 15453 Volume del Notaio Antonio Saba (trascritto a

12 - Agli Atti.

13 - Agli Atti.

Cagliari il 7 ottobre 1988 ai n.ri 22727/1550.

In forza di Decreto di Trasferimento immobili del Tribunale di Cagliari in data 18 settembre 2017 n. 901/2017 (trascritto a Cagliari l'11 dicembre 2017 ai n,ri 35191/25935) detti terreni sono divenuti di proprietà esclusiva del [REDACTED]

Nel ventennio in esame la proprietà degli immobili oggetto della presente relazione ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni a carico

[REDACTED] Pignoramento trascritto a Cagliari l'11 maggio 2023 ai numeri 15734/11590, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 4 aprile 2023 n. 1498, a favore [REDACTED]

Iscrizioni a carico

- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari il 15 dicembre 2022 ai numeri 40806/6001, fino alla concorrenza di euro 50.000,00 a favore [REDACTED], in forza di atto giudiziario in data 24 ottobre 2022 n. 2451/2022 di repertorio del Tribunale di Cagliari e a carico [REDACTED]

Al certificato ultraventennale si aggiunge:

Contratto Locazione<sup>14</sup> sottoscritto dal Debitore il 15/02/2022 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Nuoro n. 882633 in data 22/02/2022. I beni all'oggetto della procedura sono attualmente in locazione [REDACTED]

L'atto prevede una durata dal 01/01/2022 al 31/12/2046, ad un canone di locazione annuo pari a 10.000,00 €.

A fronte di quanto sopra riportato sussiste 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;***

Nelle date 08/04/2024 attraverso la piattaforma online SISTER dell'Agenzia delle Entrate, si è provveduto ad acquisire la seguente documentazione non presente in atti: Visure<sup>15</sup>; Estratto di mappa catastale con individuazione dei beni<sup>16</sup>.

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

L'atto di provenienza ultraventennale è agli atti, non sono presenti acquisti *mortis causa* non trascritti.

**e) *Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto,***

14 - Agli Atti.

15 - Allegato ID.

16 - Allegato IC.

*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.;*

Il Certificati di Stato Civile e di Matrimonio del Debitore non sono stati depositati in atti, pertanto, sono stati richiesto all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Decimoputzu. Il Debitore risulta coniugato, presso il Comune di Decimoputzu,<sup>17</sup> [REDACTED]  
[REDACTED] Dal Certificato di Matrimonio<sup>18</sup> si apprende che l'atto è stato, celebrato il 17/07/2010, in regime di divisione legale dei beni, come da annotazione a margine.

### 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.);*

### Dati identificativi dei beni:

I beni, sottoposti a pignoramento, sono ubicati nel Comune di Decimoputzu (CA), distanti circa 4 km dal centro abitato, a nord, nella località Terramaini lungo la strada vicinale delle Vigne di Terramaini. I terreni della superficie complessiva di 77.490,00 mq, con accesso dalla limitrofa strada vicinale, si presentano pianeggianti, di tipo seminativo, attigui tra loro e solo parzialmente occupati da un rudere in corrispondenza della Particella n. 26 (Bene 2). Tra la particella 230 e la particella 27 è presente una strada bianca di penetrazione agraria non segnata nell'estratto di mappa.

I beni risultano di proprietà al 100/100 del Debitore come da Visure e Certificato Notarile Ultraventennale, ed attualmente sono in affitto [REDACTED]  
[REDACTED] come da contratto di locazione sottoscritto dal Debitore in data 15/02/2022.

### Descrizione dei beni, congiuntamente con la Relazione Fotografica<sup>19</sup>:

- **Bene 1- Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 22, Seminativo 3, Consistenza 63 are 55 centiare, RD 16,41 euro, RA 14,77 euro.** Il lotto confina a nord con la part. 26 ad est con la part. 181 e con le particelle 228/229, queste ultime non interessate dalla procedura. Proseguendo a sud con la particella 140 non interessate dalla procedura ad est con la strada vicinale delle Vigne di Terramaini.
- **Bene 2 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 26, Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 17 are 85 centiare RD 15,22 euro, RA 10,96 euro.** Catastralmente risulta identificato come segue:

17 - Allegato IA.

18 - Allegato IB.

19 - Allegato IIB.

- Mapp. 26/AA Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 15 are 02 centiare, RD 14,85 euro, RA 10,69 euro;
- Mapp. 26/AB Uliveto 4, Consistenza 0 ettaro, 02 are 83 centiare, RD 0,58 euro, RA 0,37 euro.

Lo stato dei luoghi non presenta la distinzione catastale, essendo tutto coltivato a seminativo e non essendo presente l'uliveto. Il lotto confina a nord con la part. 27 ad est con la part. 181 e con le particelle 25/206, queste ultime non interessate dalla procedura. Proseguendo a sud con le partic. 22/181 est con la strada vicinale delle Vigne di Terramaini. Nel lotto, lungo il confine nord-est, insiste un edificio allo stato di rudere, attigua una vasca di accumulo per le acque piovane ed un pozzo. L'edificato, da datarsi ante 1968 come da riscontro con le foto aeree della Relazione Fotografica, è attualmente in disuso.

- **Bene 3 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 27, Seminativo 3, Consistenza 1 ettaro, 68 are 60 centiare; RD 43,54 euro, RA 39,18 euro.** Il lotto confina a nord con la part. 230 ad est con le particelle 25/28/291/290, queste ultime non interessate dalla procedura. Proseguendo a sud con le partic. 26 est con la strada vicinale delle Vigne di Terramaini.
- **Bene 4 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 181, Seminativo 4, Consistenza 30 are 10 centiare; RD 3,89 euro, RA 2,80 euro.** Il lotto confina a nord con le particelle 163/464 ad est con la partic. 26, ad est con la particella 24 non interessate dalla procedura. Proseguendo a sud con la particella 228 non interessate dalla procedura, ad est con la partic. 22.
- **Bene 5 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 230, Seminativo 3, Consistenza 3 ettari 94 are 80 centiare; RD 101,95 euro, RA 91,75 euro.** Il lotto confina a nord con particelle 163/464 ad est con le particelle 57/388, tutte non interessate dalla procedura. Proseguendo a sud con particelle 27/291 est con la strada vicinale delle Vigne di Terramaini.

#### 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;*

Facendo riferimento alla scarna descrizione dei beni presente agli atti, si conferma che i beni sono tutti accatastati. A seguito di sopralluogo, si accerta la conformità parziale tra la descrizione attuale dei beni e quelle agli atti, rispettivamente:

- **Bene 2 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 26, Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 17 are 85 centiare RD 15,22 euro, RA 10,96 euro.** Assenza della porzione Mapp. 26/AB destinata alla coltivazione dell'ulivo, tutto seminativo.
- **Bene 2 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 26, Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 17 are 85 centiare RD 15,22 euro, RA 10,96 euro.** In cui si evidenzia la presenza di un rudere in disuso, precedente al 1968 .

Per le motivazioni sopra esposte si ricade pertanto, nel caso b) i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione dei beni.

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;*

Allo stato attuale, come esplicitato al Quesito 4, i beni risultano accatastati e salvo la presenza del rudere nella particella 26, attualmente inagibile, non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale. Unico aggiornamento che si potrebbe fare è sulla coltivazione del Bene 2 C.T. Foglio 10, Particella 26, in cui si evidenzia l'assenza della porzione Mapp. 26/AB destinata alla coltivazione dell'ulivo.

QUESITO N. 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;*

**Strumento urbanistico**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Decimoputzu è il Piano Urbanistico (PUC), che nella zonizzazione<sup>20</sup> identifica l'area in cui insistono i beni in Zone E - Agricola, sottozona E1<sup>21</sup>. A seguito di Accesso ad atti non sono presenti pratiche edilizie riferite al Debitore e precedenti proprietari<sup>22</sup>.

**Norme di attuazione PUC**<sup>23-24</sup>

Le parti del territorio comunale classificate zone "E" sono destinate all'agricoltura, alla

20 - Allegato IF.

21 - Allegato IG, Art. 13, pag. 12 Norme di Attuazione PUC.

22 - Allegato II.

23 - Allegato IG.

24 - Allegato IE.

pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. Ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale della R.A.S. n°228 del 3 agosto 1994 (Direttive per le zone Agricole), l'area è inclusa nelle sottozone: E1 - Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata.

Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere compatibile con le caratteristiche della relativa sottozona, in generale nelle zone "E" sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

- a) fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, limitatamente alle sole sottozone E1 e E2, con deliberazione del Consiglio Comunale;
- f) fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Fermo restando che qualsiasi intervento proposto deve essere compatibile con le caratteristiche della relativa sottozona, in generale nelle zone "E" sono ammessi i seguenti tipi di costruzione:

- a) fabbricati e impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica dei fondi, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con l'esclusione degli impianti che per la loro dimensione e importanza sono classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei fondi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- e) fabbricati ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, limitatamente alle sole sottozone E1 e E2, con deliberazione del Consiglio Comunale;
- f) fabbricati ed impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Gli indici massimi da applicare nell'edificazione sono i seguenti:

- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a;
- 0,03 " per i fabbricati residenziali;
- 0,03 " per i fabbricati di cui alla lettera c;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera d;
- 0,10 " per i fabbricati di cui alla lettera e;
- 1,00 " per i fabbricati di cui alla lettera f.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, per i fabbricati di cui alla lettera a, l'indice può essere elevato sino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali e purchè le

opere siano ubicate ad una distanza dal limite delle zone omogenee "A", "B", "C" non inferiore a ml 500.

Per gli indici minimi/massimi e le distanze dai confini, da applicare nell'edificazione, si rimanda alle Norme di Attuazione art. 13 del PUC.

Ai fini edificatori per tutte le sottozone la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00 salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in peno campo e vivaistici per i quali tale superficie è ridotta a Ha 0,5.

### **Stato assentito dell'azienda agricola su ci insistono i beni**

I lotti sottoposti a procedura non presentano stati assentiti in quanto ineditati. Il solo bene privo di titolo abilitativo è il rudere presente sulla particella 26, antecedente al 1968, attualmente inagibile.

#### 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 all'oggetto della procedura attigui tra loro potrebbero essere venduti in lotti distinti, in quanto serviti da due Strade vicinali. Esaminando il mercato immobiliare presente nel comune di Decimoputzu, nella specifica località di Terramaini, ed ipotizzando una possibile edificabilità, si preferisce preservare la continuità dei terreni e suggerire la vendita unitaria in un unico lotto.

#### 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;*

I Beni sono di proprietà del Debitore nella quota del 100/100<sup>25</sup>.

#### 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);*

I beni all'oggetto della procedura sono attualmente in Locazione<sup>26</sup> come da Atto sottoscritto dal Debitore il 15/02/2022 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Nuoro n. 882633 in

25 - Allegato ID.

26 - Agli Atti.

data 22/02/2022. I beni all'oggetto della procedura sono attualmente in locazione

L'atto prevede una durata dal 01/01/2022 al 31/12/2046, ad un canone di locazione annuo pari a 10.000,00 €.

Il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto dei fondi rustici, previsto dagli articoli 9 e 62 della legge 3 maggio 1982, basato sul reddito dominicale risultante dal catasto terreni del 1939, rivalutato in base a meri coefficienti di moltiplicazione, è ormai privo di qualsiasi ragione costituzionale, sia perché esistono dati catastali più recenti ed attendibili sia perché, a distanza di oltre un sessantennio dal suo impianto, ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive distinte caratteristiche dei terreni agricoli. La sentenza della Corte Costituzionale del 5/7/2002 n°318 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del sistema per il calcolo dei canoni di affitto dei fondi rustici sancito nella legge 203. Tale sistema, qualora non fosse stato derogato dalle parti con appositi accordi ai sensi dell'art.45 della legge 203 del 1982, di fatto rendeva i canoni di affitto assai bassi e per nulla remunerativi per la proprietà. In tal modo viene restituita validità alla autonomia contrattuale delle parti non potendosi sostituire il calcolo del canone ex legge a quanto concordato tra le parti.

Pertanto, al fine di esprimere un giudizio di congruità/incongruità sul canone dei lotti sopposti ad esecuzione immobiliare si farà riferimento ai canoni presenti nel mercato reale che, come da Tabella prezzi per l'affitto di terreno agricolo in Sardegna<sup>27</sup>, per l'anno 2022/2023 sono pari a 1.136 €/ettaro. Considerando la superficie complessiva di 7 ettari 74 are 90 centiare dei beni si ottiene un importo complessivo annuo di 8.800,00 €.

Il canone paria a 10.000,00 €, indicato nel contratto di locazione, appare pertanto congruo con il mercato esistente.

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;*  
Situazioni non riscontrate nei casi specifici.

QUESITO N. 11

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

Gli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu non hanno evidenziato l'esistenza, sui beni pignorati, di vincoli di natura artistica, storica, alberghiera. Non si registrano limiti di inalienabilità o indivisibilità. Ai fini edificatori, come da Norme di Attuazione art. 13, per tutte le sottoposte la superficie minima di intervento è stabilita in Ha 1,00 salvo che per gli impianti serricoli, orticoli in peno campo e vivaistici per i quali tale superficie e' ridotta a Ha 0,5. Si ravvisa l'inclusione nel PAI e Piano Gestione Rischi alluvioni<sup>28</sup>.

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;*

27 - Fonte [www.idealista.it/news](http://www.idealista.it/news).

28 - Allegato IE.

Gli accertamenti condotti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Decimoputzu non hanno evidenziato l'esistenza, sui beni pignorati, di diritti demaniali o usi civici.

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;*

La determinazione del Valore di mercato dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare è stata alquanto complessa per la mancanza di valori agricoli di riferimento aggiornati, dell'Agenzia delle Entrate, e l'assenza di un solido mercato di riferimento.

Nella determinazione del "valore venale" dei Beni, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero nel libero mercato, si sono adottati i metodi di Stima Sintetico Comparativo del valore di mercato e del valore agricolo medio.

- **Il metodo di Stima Sintetico Comparativo del Valore di Mercato** consente di determinare il valore più probabile del bene tramite la comparazione con immobili di caratteristiche analoghe, situati nel medesimo mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale (€/mq). Il valore di mercato è stabilito, facendo riferimento a beni con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo conto di: condizioni generali di mercato; ubicazione; vicinanza ai servizi; consistenza; caratteristiche tecniche; finiture, stato d'uso e manutenzione. Tramite i valori a mq così ottenuti, si sono calcolati: la media; la moda (media del valore superiore e di quello inferiore). Il valore di stima a mq corrisponde alla media tra i due valori.
- **Il metodo di Stima Sintetico Comparativo del Valore Agricolo medio** consente di determinare il valore più probabile del bene tramite la comparazione con il Valore agricolo medio (€/mq) distinto per tipo di coltura attribuito per il comune di Decimoputzu, Regione Agricola n. 1.1, Campidano di Serrenti, secondo valori forniti della Agenzia del Territorio per l'anno 2007 aggiornati al 2024 secondo il coefficiente ISTAT di marzo 2024 e l'IVA. A fine di rendere il parametro congruo al terreno da stimare si attribuiscono una serie di parametri corrispondenti a coefficienti correttivi (come da Tabella L11/A - Fonte Osservatorio Nazionale Valori Agricoli).

Al fine di una corretta valutazione sono stati esaminati di volta in volta i singoli beni, da cui:



**Bene1- Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 22, Seminativo 3, Consistenza 63 are 55 centiare.**

**Metodo per Comparazione Valore Agricolo Medio**  
**Bene 1 - Foglio 10, Particella 22, Seminativo 3, Consistenza 63 are 55 centiare**

**Considerando il Valore agricolo medio della Provincia di Cagliari**  
**Fonte Agenzia del Territorio anno 2007**

Il comune di Decimoputzu ricade nella Regione Agricola n. 11- Campidano di Serrenti aggiornando il valore secondo il coefficiente ISTAT di marzo 2024 (1,193) e l'IVA (15%) si avrà:

Seminativo	V.A. 2007 (€/Ha)	V.A. 2007 (€/mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	V.A. 2024 + IVA (€/mq)
	8.742,00	0,8742	1,04	1,20

A fine di rendere il parametro congruo al terreno da stimare si attribuiscono una serie di parametri corrispondenti a coefficienti come da Tabella L11/A (Fonte Osservatorio Nazionale Valori Agricoli)

**Tabella L11/A - Tutti i comuni**

Fertilità	ottima 1	Valore attribuito	1,00
	buona 0,90		
	discreta 0,80		
Giacitura	pianeggiante 1	Valore attribuito	1,00
	acclive 0,95		
	mediocri 0,90		
Accesso	buono 1	Valore attribuito	1,00
	sufficiente 0,90		
	insufficiente 0,80		
Forma	regolare 1	Valore attribuito	0,95
	normale 0,95		
	penalizzante 0,90		
Ubicazione	eccellente 1	Valore attribuito	0,95
	normale 0,95		
	cattiva 0,90		
Ampiezza	medio 1	Valore attribuito	1,00
	piccolo 0,95		
	grande 0,90		

Seminativo	V.A. (€/mq)	Prodotto Coefficienti	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)

	1,20	0,9025	<b>2,28</b>
--	------	--------	-------------

Da cui si ottengono I seguenti valori:

Seminativo	Superficie (mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	Valore €
	6.355,00	2,28	<b>14.500,71</b>

Valore di Mercato = 14.500,71 ≅ 14.100,00 €

Metodo per Comparazione Valore di Mercato  
 Bene 1 - Foglio 10, Particella 22, Seminativo 3, Consistenza 63 are 55 centiare

Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.000,00	24.000,00	1,60
2	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	21.000,00	40.000,00	1,90
3	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.200,00	45.000,00	2,96
					<b>2,16</b>

\* Fonte: Sito Idealista.it, Casa.it

Suddivisione degli immobili di confronto in classi di frequenza

	VALORE MEDIO	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)
moda	<b>2,28</b>	1,60	2,96

valore più frequente

Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente (1,60 €/mq) ed il valore medio (2,28 €/mq),

adottiamo la media fra questi due valori

più frequente (€/mq)	valore medio (€/mq)	Media tra valori
1,60	2,28	<b>1,94</b>

Superficie commerciale = 6.655,00 mq

Valore di Mercato = 12.910,70  $\cong$  13.000,00 €

**Bene 2 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 26, Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 17 are 85.** Catastalmente risulta identificato come:

- Mapp. 26/AA Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 15 are 02 centiare;
- Mapp. 26/AB Uliveto 4, Consistenza 0 ettaro, 02 are 83 centiare.

Lo stato dei luoghi non presenta la distinzione catastale; essendo assente la coltivazione ad ulivo si valuterà l'intero terreno come seminativo classe 4.

**Metodo per Comparazione Valore Agricolo Medio**

**Bene 2 - Foglio 10, Particella 26, Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 17 are 85.**

**Considerando il Valore agricolo medio della Provincia di Cagliari**

**Fonte Agenzia del Territorio anno 2007**

Il comune di Decimoputzu ricade nella Regione Agricola n. 11- Campidano di Serrenti aggiornando il valore secondo il coefficiente ISTAT di marzo 2024 (1,193) e l'IVA (15%) si avrà:

Seminativo	V.A. 2007 (€/Ha)	V.A. 2007 (€/mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	V.A. 2024 + IVA (€/mq)
	8.742,00	0,8742	<b>1,04</b>	<b>1,20</b>

A fine di rendere il parametro congruo al terreno da stimare si attribuiscono una serie di parametri corrispondenti a coefficienti come da Tabella L11/A (Fonte Osservatorio Nazionale Valori Agricoli)

**Tabella L11/A - Tutti i comuni**

Fertilità	ottima 1	Valore attribuito	1,00
	buona 0,90		
	discreta 0,80		
Giacitura	pianeggiante 1	Valore attribuito	1,00
	acclive 0,95		
	mediocri 0,90		
Accesso	buono 1	Valore attribuito	1,00
	sufficiente 0,90		

	insufficiente 0,80		
	regolare 1		
Forma	normale 0,95	Valore attribuito	1,00
	penalizzante 0,90		
	eccellente 1		
Ubicazione	normale 0,95	Valore attribuito	0,95
	cattiva 0,90		
	medio 1		
Ampiezza	piccolo 0,95	Valore attribuito	0,90
	grande 0,90		

Seminativo	V.A. (€/mq)	Prodotto Coefficienti	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)
	1,20	0,8550	2,22

Da cui si ottengono I seguenti valori:

Seminativo	Superficie (mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	Valore €
	11.785,00	2,22	26.219,39

Valore di Mercato = 26.219,39 ≅ 26.200,00 €

**Metodo per Comparazione Valore di Mercato**

**Bene 2 - Foglio 10, Particella 26, Seminativo 4, Consistenza 1 ettaro, 17 are 85.**

*Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).*

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.000,00	24.000,00	1,60
2	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	21.000,00	40.000,00	1,90



3	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.200,00	45.000,00	2,96
					<b>2,16</b>

\* Fonte: Sito Idealista.it, Casa.it

*Suddivisione degli immobili di confronto in classi di frequenza*

	VALORE MEDIO	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)
<b>moda</b>	<b>2,28</b>	<b>1,60</b>	<b>2,96</b>

ASTE GIUDIZIARIE®  
 valore più frequente

Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente (1,60 €/mq) ed il valore medio (2,28 €/mq), adottiamo la media fra questi due valori

più frequente (€/mq)	valore medio (€/mq)	Media tra valori
1,60	2,28	<b>1,94</b>

Superficie commerciale = 11.785,00 mq

Valore di Mercato = 22.864,45 ≅ 22.900,00 €

**Bene 3 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 27, Seminativo 3, Consistenza 1 ettaro, 68 are 60 centiare.**

**Metodo per Comparazione Valore Agricolo Medio**

**Bene 3 - Foglio 10, Particella 27, Seminativo 3, Consistenza 1 ettaro, 68 are 60 centiare.**

**Considerando il Valore agricolo medio della Provincia di Cagliari**

**Fonte Agenzia del Territorio anno 2007**

Il comune di Decimoputzu ricade nella Regione Agricola n. 11- Campidano di Serrenti

aggiornando il valore secondo il coefficiente ISTAT di marzo 2024 (1,193) e l'IVA (15%) si avrà:

Seminativo	V.A. 2007 (€/Ha)	V.A. 2007 (€/mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	V.A. 2024 + IVA (€/mq)

	8.742,00	0,8742	<b>1,04</b>	<b>1,20</b>
--	----------	--------	-------------	-------------

A fine di rendere il parametro congruo al terreno da stimare si attribuiscono una serie di parametri corrispondenti a coefficienti come da Tabella L11/A (Fonte Osservatorio Nazionale Valori Agricoli)

**Tabella L11/A - Tutti i comuni**

Fertilità	ottima 1	Valore attribuito	1,00
	buona 0,90		
	discreta 0,80		
Giacitura	pianeggiante 1	Valore attribuito	1,00
	acclive 0,95		
	mediocre 0,90		
Accesso	buono 1	Valore attribuito	1,00
	sufficiente 0,90		
	insufficiente 0,80		
Forma	regolare 1	Valore attribuito	1,00
	normale 0,95		
	penalizzante 0,90		
Ubicazione	eccellente 1	Valore attribuito	0,95
	normale 0,95		
	cattiva 0,90		
Ampiezza	medio 1	Valore attribuito	0,90
	piccolo 0,95		
	grande 0,90		

Seminativo	V.A. (€/mq)	Prodotto Coefficienti	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)
	1,20	0,8550	<b>2,22</b>

Da cui si ottengono I seguenti valori:

Seminativo	Superficie (mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	Valore €
	16.860,00	2,22	<b>37.510,30</b>

**Valore di Mercato = 37.510,30 = 37.100,00€**

**Metodo per Comparazione Valore di Mercato**

**Bene 3 - Foglio 10, Particella 27, Seminativo 3, Consistenza 1 ettaro, 68 are 60 centiare.**

*Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).*

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.000,00	24.000,00	1,60
2	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	21.000,00	40.000,00	1,90
3	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.200,00	45.000,00	2,96
					<b>2,16</b>

\* Fonte: Sito Idealista.it, Casa.it

*Suddivisione degli immobili di confronto in classi di frequenza*

	VALORE MEDIO	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)
<b>moda</b>	<b>2,28</b>	<b>1,60</b>	<b>2,96</b>

**valore più frequente**

Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente (1,60 €/mq) ed il valore medio (2,28 €/mq), adottiamo la media fra questi due valori

più frequente (€/mq)	valore medio (€/mq)	<b>Media tra valori</b>
1,60	2,28	<b>1,94</b>

Superficie commerciale = 16.860,00 mq

**Valore di Mercato = 32.710,62 ≈ 32.700,00 €**

**Bene 4 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 181, Seminativo 4, Consistenza 30 are 10 centiare.**

**Metodo per Comparazione Valore Agricolo Medio**  
**Bene 4 - Foglio 10, Particella 181, Seminativo 4, Consistenza 30 are 10 centiare.**

**Considerando il Valore agricolo medio della Provincia di Cagliari**  
**Fonte Agenzia del Territorio anno 2007**

Il comune di Decimoputzu ricade nella Regione Agricola n. 11- Campidano di Serrenti  
 aggiornando il valore secondo il coefficiente ISTAT di marzo 2024 (1,193) e l'IVA (15%) si avrà:

Seminativo	V.A. 2007 (€/Ha)	V.A. 2007 (€/mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	V.A. 2024 + IVA (€/mq)
	8.742,00	0,8742	1,04	1,20

A fine di rendere il parametro congruo al terreno da stimare si attribuiscono una serie di parametri corrispondenti a coefficienti come da Tabella L11/A (Fonte Osservatorio Nazionale Valori Agricoli)

**Tabella L11/A - Tutti i comuni**

Fertilità	ottima 1	Valore attribuito	1,00
	buona 0,90		
	discreta 0,80		
Giacitura	pianeggiante 1	Valore attribuito	1,00
	acclive 0,95		
	mediocre 0,90		
Accesso	buono 1	Valore attribuito	0,80
	sufficiente 0,90		
	insufficiente 0,80		
Forma	regolare 1	Valore attribuito	0,90
	normale 0,95		
	penalizzante 0,90		
Ubicazione	eccellente 1	Valore attribuito	0,95
	normale 0,95		
	cattiva 0,90		
Ampiezza	medio 1	Valore attribuito	0,95
	piccolo 0,95		
	grande 0,90		

  

Seminativo	V.A. (€/mq)	Prodotto Coefficienti	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)

	1,20	0,6498	<b>1,98</b>
--	------	--------	-------------

Da cui si ottengono I seguenti valori:

Seminativo	Superficie (mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	Valore €
	3.010,00	1,98	<b>5.955,89</b>

**Valore di Mercato = 5.955,89 ≅ 6.000,00 €**

**Metodo per Comparazione Valore di Mercato**  
**Bene 4 - Foglio 10, Particella 181, Seminativo 4, Consistenza 30 are 10 centiare.**

*Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).*

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.000,00	24.000,00	1,60
2	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	21.000,00	40.000,00	1,90
3	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.200,00	45.000,00	2,96
					<b>2,16</b>

\* Fonte: Sito Idealista.it, Casa.it

*Suddivisione degli immobili di confronto in classi di frequenza*

	VALORE MEDIO	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)
<b>moda</b>	<b>2,28</b>	<b>1,60</b>	<b>2,96</b>

**valore più frequente**



Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente (1,60 €/mq) ed il valore medio (2,28 €/mq), adottiamo la media fra questi due valori

più frequente (€/mq)	valore medio (€/mq)	Media tra valori
1,60	2,28	<b>1,94</b>

Superficie commerciale = 3.010,00 mq

Valore di Mercato = 5.839,80 ≅ 5.900,00 €

**Bene 5 - Comune di Decimoputzu C.T. Foglio 10, Particella 230, Seminativo 3, Consistenza 3 ettari 94 are 80 centiare.**

**Metodo per Comparazione Valore Agricolo Medio**

Bene 5 - Foglio 10, Particella 230, Seminativo 3, Consistenza 3 ettari 94 are 80 centiare.

Considerando il Valore agricolo medio della Provincia di Cagliari  
 Fonte Agenzia del Territorio anno 2007

Il comune di Decimoputzu ricade nella Regione Agricola n. 11- Campidano di Serrenti aggiornando il valore secondo il coefficiente ISTAT di marzo 2024 (1,193) e l'IVA (15%) si avrà:

Seminativo	V.A. 2007 (€/Ha)	V.A. 2007 (€/mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	V.A. 2024 + IVA (€/mq)
	8.742,00	0,8742	<b>1,04</b>	<b>1,20</b>

A fine di rendere il parametro congruo al terreno da stimare si attribuiscono una serie di parametri corrispondenti a coefficienti come da Tabella L11/A (Fonte Osservatorio Nazionale Valori Agricoli)

**Tabella L11/A - Tutti i comuni**

Fertilità	ottima 1	Valore attribuito	1,00
	buona 0,90		
	discreta 0,80		
Giacitura	pianeggiante 1	Valore attribuito	1,00
	acclive 0,95		
	mediocre 0,90		
Accesso	buono 1	Valore attribuito	1,00
	sufficiente 0,90		

	insufficiente 0,80		
	regolare 1		
Forma	normale 0,95	Valore attribuito	1,00
	penalizzante 0,90		
	eccellente 1		
Ubicazione	normale 0,95	Valore attribuito	0,95
	cattiva 0,90		
	medio 1		
Ampiezza	piccolo 0,95	Valore attribuito	0,90
	grande 0,90		

Seminativo	V.A. (€/mq)	Prodotto Coefficienti	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)
	1,20	0,8550	2,22

Da cui si ottengono I seguenti valori:

Seminativo	Superficie (mq)	V.A. 2024 aggiornato (€/mq)	Valore €
	39.480,00	2,22	87.835,51

Valore di Mercato = 87.835,51 ≈ 87.800,00 €

#### Metodo per Comparazione Valore di Mercato

Bene 5 - Foglio 10, Particella 230, Seminativo 3, Consistenza 3 ettari 94 are 80 centiare.

*Immobili di confronto (simili in dimensione, ubicazione, tipologia edilizia, vetustà, manutenzione).*

	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/MQ)
1	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.000,00	24.000,00	1,60
2	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	21.000,00	40.000,00	1,90

3	Decimoputzu periferia	Terreno agricolo	15.200,00	45.000,00	2,96
					2,16

\* Fonte: Sito Idealista.it, Casa.it

*Suddivisione degli immobili di confronto in classi di frequenza*

	VALORE MEDIO	VALORE INFERIORE (€/mq)	VALORE SUPERIORE (€/mq)
moda	2,28	1,60	2,96

valore più frequente

Considerando lo scarto fra il valore a mq più frequente (1,60 €/mq) ed il valore medio (2,28 €/mq), adottiamo la media fra questi due valori

più frequente (€/mq)	valore medio (€/mq)	Media tra valori
1,60	2,28	1,94

Superficie commerciale = 39.480,00 mq

Valore di Mercato = 76.596,39 ≈ 76.600,00 €

Dei valori calcolati per ciascun terreno, constatando l'omogeneità dei risultati, si assume quale valore di riferimento quello ottenuto con il metodo di Stima Sintetico Comparativo per Valore agricolo Medio in quanto basato sulle caratteristiche intrinseche dei singoli lotti.

### Riassumendo

Bene 1 - Valore di Mercato 14.100,00 €

Bene 2 - Valore di Mercato 26.200,00 €

Bene 3 - Valore di Mercato 37.100,00 €

Bene 4 - Valore di Mercato 6.000,00 €

Bene 5 - Valore di Mercato 33.500,00 €

Per un totale di 116.900,00 €

**Il Valore di mercato dei bene, in unico lotto, sottoposto a Procedura di Esecuzione Immobiliare n.99/2023 arrotondato è di 117.000,00 €**

**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;*

Non configurabili nel caso specifico.

**CONCLUSIONI**

Espletato l'incarico, affidato dal G.E.I. del Tribunale di Cagliari, Dott.<sup>ssa</sup> Silvia Cocco, si resta a disposizione per qualunque chiarimento.

Quartu Sant' Elena (CA), 23 aprile 2024

**Il Perito**  
**Estimatore CTU**  
Ing. Maria Giustina Fanari



INDICE

CHECKLIST PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N.64/2016	2
PREMESSA	3
FASI DELL'INCARICO	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE PER LE ESECUZIONI	4
QUESITO N.1	4
QUESITO N.2	4
QUESITO N.3	7
QUESITO N.4	8
QUESITO N.5	8
QUESITO N.6	9
QUESITO N.7	11
QUESITO N.8	11
QUESITO N.9	11
QUESITO N.10	12
QUESITO N.11	12
QUESITO N.12	12
QUESITO N.13	12
QUESITO N.14	25
CONCLUSIONI	26
ALLEGATI	
ALLEGATI I	
IA – CERTIFICATO STATO CIVILE	
IB – CERTIFICATO DI MATRIMONIO	
IC – ESTRATTO DI MAPPA	
ID – VISURE	
IE – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	
IF – ZONIZZAZIONE PUC	
IG – NORME DI ATTUAZIONE PUC	
IH – REGOLAMENTO EDILIZIO	
II – RISCONTRO ACCESSO ATTI	
ALLEGATI II	
IIA – VERBALE DI SOPRALLUOGO	
IIB – RELAZIONE FOTOGRAFICA	

**BIBLIOGRAFIA:**

Marchi G., *Analisi dei valori immobiliari. Cagliari*, CUEC, Cagliari 1999.  
Polelli M., *Trattato di Estimo*, Maggioli Editore, Rimini 1997.  
Michieli I., *Trattato di Estimo*, Ed agricole, Bologna 1992.  
Orefice M., *Estimo*, UTET, Torino 1984.  
*Codice delle Valutazioni Immobiliari*, 2011, Edito Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.  
Servizio e Valutazioni Immobiliari Nazionali, *Borsino Immobiliare*.  
*Prezzario delle Opere Pubbliche*, Sardegna.

**SITOGRAFIA:**

<https://www.borsinoimmobiliare.it>  
<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>  
<https://www.idealista.it/news>