

**Tribunale Civile di Cagliari**



**Esecuzione Immobiliare N° 553/1997**

Creditore procedente:

Creditori intervenuti:

Debitore:



**Aggiornamento Lotto 2 - Consulenza Tecnica d'ufficio**



Consulente Tecnico d'ufficio: **Dott. Ing. Irene Pili**



**Esecuzione Immobiliare N. 553/1997**

**Creditore procedente:**

**Creditori intervenuti:**

**Debitore:**



**Consulente tecnico d'ufficio:**

**Dott. Ing. Irene Pili**

### **Relazione del Consulente tecnico**

A seguito di conferimento d'incarico di consulenza tecnica nella causa in oggetto del giorno 23/09/2021, e accettazione di incarico e giuramento in data 05/10/2021, il Giudice Dott.ssa Ielo Flaminia mi conferiva l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) 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.);**
- 2) 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;
- 3) 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;

- 4) **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 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;
- 5) 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;
- 6) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 7) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 8) **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;
- 9) **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 di 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 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;
- 10) **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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:



- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, trenta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti.

Nel sopralluogo effettuato in data 14/04/2022, il sottoscritto C.T.U. Ing. Irene Pili ha eseguito le operazioni peritali rilevando l'immobile ed effettuando diverse fotografie, interne ed esterne.

**1) 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.);**

**L'immobile pignorato è identificato con il Lotto 2 della documentazione agli atti e consiste in:**

**1. Proprietà per la quota di ½ del sig. nato a il e avente C.F. e della quota di ½ della sig.ra sig.ra nata a il e avente C.F. dell'immobile censito al C.T. Foglio 20 mappale 141 di superficie di 4555 mq e il mappale 142 di 3525 mq ricadenti in località Moritterrauas. (Allegato 1 e 4)**

**Descrizione:** I mappali si trovano nella parte a Nord del Comune di Sanluri e sono raggiungibili agevolmente percorrendo la via San Rocco. Il mappale 141 confina a nord, ovest e sud con altre ditte mentre confina a est con il mappale 142. Il mappale 142 confina a nord e sud con altre ditte, a ovest con il mappale 141 e ad est con la via San Rocco. Si veda a riguardo l'estratto di mappa (Allegato 1).

Il due mappali si trovano ricompresi in parte in una zona di espansione residenziale e distano circa 200 m dalle ultime abitazioni costruite nella via San Rocco. La via San Rocco è una strada asfaltata la cui carreggiata si restringe leggermente superate le ultime abitazioni. A nord i due mappali confinano con uno stradello di campagna ricadente in uno dei mappali confinanti a nord. In tali lotti confinanti a nord vi sono un'antenna probabilmente di telefonia mobile e un immobile prefabbricato. A bordo lotto nei mappali oggetto della presente CTU, in direzione parallela alla via San Rocco, corre una linea elettrica aerea sorretta da pali.

I due mappali si presentano con soluzione di continuità e non sono presenti recinzioni che li delimitino o separino e sono accessibili unicamente dalla strada di laterale (ad est) denominata via San Rocco. All'interno di essi vi sono posizionate diverse piante di ulivo probabilmente di oltre 50 anni di età. La vegetazione è molto fitta e sono presenti alcuni rifiuti sparsi quali a titolo esemplificativo bottiglie di plastica e buste di plastica. (Allegato 5).

La pendenza dei terreni limitrofi è tale da conferire ai due mappali una discreta panoramicità.

- 2) *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 catastali di cui al punto 1 individuano l'immobile** pertanto i dati catastali indicati in pignoramento consentono di individuare il lotto 2. (Allegato 1 e 4).

- 3) *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;*

Per l'immobile pignorato al punto 1., si veda quanto detto al punto precedente

- 4) *Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale; conformità alle autorizzazioni o concessioni; Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.*

**Situazione urbanistica** - L'immobile pignorato al punto 1., ricade parzialmente in zona urbanistica E5a / Attività agricola marginale di tutela ambientale e in zona Urbanistica C4 / Nuova espansione periferia Nord secondo quanto stabilito dall'art. 2 delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente nel comune di Sanluri. Si riportano di seguito le principali prescrizioni previste per le zona C nelle norme di attuazione del piano **Articolo 2.3 - Zona C - Espansione residenziale.**

L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di Piani di Lottizzazione Convenzionati di iniziativa privata o pubblica.

Il Piano di Lottizzazione dovrà interessare le intere unità territoriali minime o specificate nelle Sottozone. Quando è prevista una unità minima territoriale di superficie inferiore a quella del comparto, l'intervento va inserito in uno studio relativo all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Nella formazione dei Piani di Lottizzazione si dovranno individuare le aree per i Servizi primari e secondari e per il parcheggio secondo la dotazione prevista per ciascuna sottozona.

Per i parcheggi pubblici, da realizzare ad opera dei lottizzanti, deve essere prevista una superficie di almeno 2,5 mq. per abitante insediabile.

Il volume realizzabile secondo l'indice territoriale verrà utilizzato nel seguente modo:

- 70 % per la residenza
- 20 % per i servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde.
- 10 % per servizi pubblici.

Gli oneri per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e quota parte delle urbanizzazioni secondarie sono a carico dei lottizzanti.

#### **Sottozona C4**

Area di espansione Nord Centro abitato.

- Indice Territoriale: 0,70 mc/mq
- Indice Fondiario: 1,50 mc/mq
- Indice di Copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza Massima: 7,50 m
- Lotto minimo mq 250
- Cessioni 18 %
- Unità Minima Territoriale: 25.000 mq



I fabbricati dovranno distare m 7,00 da ciglio della strada principale di collegamento della Sottozona C4.

Nello studio di Lottizzazione per le aree dei Servizi devono essere privilegiate le zone adiacenti al Centro abitato, per le aree destinate a verde pubblico devono essere privilegiate le zone panoramiche del comparto.

Nelle aree classificate come zone agricole «E5a» Attività agricola marginale di tutela ambientale, non sono ammessi interventi edilizi di nessuna natura, come riportato al paragrafo 2.5.3 CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE.

Per le zone C4 è prevista l'edificazione in seguito ad un piano attuativo con rispetto degli standard come sopra richiamati.

Non ricadono più nella zona Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) ai sensi del PAI Adottato a seguito di modifica con deliberazione del C.C. n.72 del 27/11/2020, come specificato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 6).

Ricadono in parte nella Fascia\_III / Piano di classificazione acustica - Fascia III - Aree di tipo misto e in parte nella Fascia\_II / Piano di classificazione acustica - Fascia II - Aree prevalentemente residenziali ai sensi del Piano di Classificazione acustica del Comune di Sanluri.

Ricade tra le Colture arboree specializzate / Colture arboree specializzate ai sensi del PPR Sardegna.



Tali mappali sono inclusi nella fascia di rispetto di 200 metri dalle aree a rischio incendio del Piano di protezione civile di Sanluri. Non è mappato come area percorsa da fuoco. (Allegato 2).

**Conformità alle Autorizzazioni o Concessioni – Eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria**

**Per l'immobile pignorato al punto1.: Non vi sono edificazioni all'interno dei mappali.**

- 5) *Accerti se l'immobile è libero o occupato 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.*

Al momento del sopralluogo non era presente il proprietario e i due mappali non appaiono occupati da terzi. Inoltre presso l'anagrafe tributaria non risultano registrati atti/contratti riferibili agli immobili pignorati. (Allegato 3).

- 6) *Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;*

**Per l'immobile pignorato al punti 1., non risultano documenti a riguardo.**

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

**Per l'immobile pignorato ai punti 1., non risulta l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**

- 8) *Verificare 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;*

L'immobile pignorato al punto 1., non risulta gravato censo, livello o uso civico.

- 9) *Determinazione del 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 di 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 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;*

#### **Valutazione. Immobile pignorato al punto 1.**

Dalle tabelle comunali dei calcoli a fini IMU (Allegato 2) per la particella 141 si evince che:

1. il 61,1% della superficie di mq 4555 ricade in zona Urbanistica C4;
2. il 38,9% della superficie di mq 4555 ricade in zona Urbanistica E5a;

Dalle tabelle comunali dei calcoli a fini IMU (Allegato 2) per la particella 142 si evince che:

1. il 52,6% della superficie di mq 3525 ricade in zona Urbanistica C4;
2. il 47,4% della superficie di mq 3525 ricade in zona Urbanistica E5a;

**Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:** si adotta questo metodo di stima per la porzione di terreno ricadente in zona Urbanistica E5a. Il fondo ha una forma pressoché regolare, e l'accesso non è difficoltoso in quanto il lotto è vicino all'abitato, dista infatti circa 200 m dalle ultime abitazioni, è raggiungibile percorrendo la via San Rocco che seppur restringendosi una volta superate le ultime abitazioni, mantiene una comoda sezione ed è asfaltata. Non presenta dislivelli rilevabili ad occhio nudo ed ha pendenza pressoché costante che consente di effettuare operazioni colturali meccanizzate. Vi sono impiantati diversi alberi di ulivo, di età superiore ai 50 anni, considerato lo

sviluppo del tronco, che pare non siano coltivate da tempo. Non è stato possibile rilevare, causa la fitta vegetazione, la presenza di impianto di irrigazione.

Il valore di mercato del bene si ottiene, in questo caso, capitalizzando il beneficio fondiario ottenibile con l' applicazione di una buona tecnica colturale, mediante la seguente formula:

$$V_m = B_f/r$$

In cui:

- $V_m$  terreni = Valore di mercato dei terreni
- $B_f$  = Beneficio fondiario = RLS (redditi lordi standard come da Tabelle Regione Sardegna Allegato 1 alla Determinazione delle dimensioni aziendali n. 15737/706 del 04.08.2009)
- $r$  = saggio di capitalizzazione

Per la tipologia del lotto in oggetto leggiamo da tabella RLS= 1.753 €/ha (euro all'ettaro).

Il saggio di capitalizzazione è  $r = 3,80\%$  che tiene conto delle caratteristiche del terreno sopra elencate (a titolo non esaustivo posizione, forma, pendenza, stato piante di ulivo, onere di potatura visto lo stato delle piante e considerato l'apparente stato vegeto produttivo).

$$V_m = B_f/r = 1.753 \text{ €/ha} / 0,046 = 38.108,69 \text{ €/ha} \text{ (valore di un uliveto di un ettaro)}$$

$$\text{Calcoliamo il valore a mq: } \text{€ } 38.108,69 / 10.000 \text{ mq} = \mathbf{3,81 \text{ €./mq circa.}}$$

Il valore delle porzioni di terreno ricadenti in zona agricola vengono così calcolate:

**1. per la particella 141 al foglio 20:**

- il 38,9% della superficie di mq 4555 ricade in zona Urbanistica E5a =  $\text{mq } 4555 \times 38,9\% = 1.771,90 \text{ mq.}$

$$\text{Il valore venale è pari a } \underline{1.771,90 \text{ mq} \times 3,81 \text{ €./mq} = 6.750,94}$$

**2. per la particella 142 al foglio 20:**

- il 47,4% della superficie di mq 3525 ricade in zona Urbanistica E5a =  $\text{mq } 3525 \times 47,4\% = 1.670,80 \text{ mq.}$

$$\text{Il valore venale è pari a } \underline{1.670,80 \text{ mq} \times 3,81 \text{ €./mq} = \text{€. } 6.365,75.}$$

**Stima sintetica.** Si è adottato un criterio di stima sintetica per la porzione di terreno ricadente in zona Urbanistica C4, con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto *il prezzo a mq* di superficie lorda.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile all'attualità si sono valutati i seguenti parametri:

- Le caratteristiche di localizzazione sono ottime poiché l'immobile si trova in parte nella zona C4 di espansione prossima al centro abitato urbanizzato, circa 200 m.
- Il lotto è facilmente raggiungibile percorrendo la via San Rocco, che seppur restringendosi una volta superate le ultime abitazioni, mantiene una comoda sezione ed è asfaltata.
- Le caratteristiche di produttività sono buone considerata la domanda di beni con queste caratteristiche.
- Il terreno non presenta dislivelli rilevanti ed ha pendenza pressoché costante.
- Buona panoramicità rispetto al lotto limitrofo.

***Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità al mq di superficie che tengono conto delle caratteristiche, quali a titolo non esaustivo posizione, forma, pendenza, e si è riscontrato quanto segue:***

Rilevato il prezzo di mercato di zona pari ad euro 21,94, applicando ad esso un coefficiente maggiorativo di 1,15 (che tiene conto a titolo esemplificativo e non esaustivo della posizione, forma, pendenza, presenza ulivi e stato delle piante):

- **Al mq per la porzione di terreno ricadente in zona Urbanistica C4: € 25,23/mq**

Il valore delle porzioni di terreno ricadenti in zona C4 vengono così calcolate:

**1. per la particella 141 al foglio 20:**

- il 61,1% della superficie di mq 4555 ricade in zona Urbanistica C4 =  $\text{mq } 4555 \times 61,1\% = 2.783,10 \text{ mq.}$

Il valore venale è pari a  $2.783,10 \text{ mq} \times 25,23 \text{ €/mq} = \text{€ } 70.217,61$

2. per la particella 142 al foglio 20:

- il 52,6 % della superficie di mq 3525 ricade in zona Urbanistica C4 = mq 3525 x 52,6% = 1.854,20 mq.

Il valore venale è pari a 1.854,20 mq x 25,23 €/mq = €. 46.781,46



**Il valore venale dell'immobile indicato in pignoramento al punto 1. risulta, pertanto, pari a:**

**€. 6.750,94 + €. 6.365,75 + €. 70.217,61+ €. 46.781,46 = Euro 130.115,76;**

**Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 130.000,00.**

*10) 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.*

**L'immobile di cui al punto 1. non fa parte di un condominio.**

**Allegati:**

- Allegato 1 -Doc Catastali
- Allegato 2 - PUC e IMU
- Allegato 3-Agenzia Entrate
- Allegato 4- estratti conservatoria
- ALLEGATO 5- Relazione fotografica
- Allegato 6 - CDU
- Allegato 7- Verbale sopralluogo



Cagliari, 17/05/2022

Il consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Irene Pili

