

Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 227/16

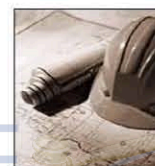
PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

- **PARTE RICORRENTE (Creditore):**



- **CONTROPARTE (Debitore):**



Esperto incaricato

Ing. Cristian Verde
Via Trento, 7
09040 Selegas (CA)



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Cagliari**
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 227/16
Onnis Marco

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Ing. Cristian Verde nato a Cagliari il 09/05/1980, C.F. VRDCST80E09B354I, P. IVA. n.03380390926 iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. d' ordine 343; residente a Selegas (CA) in via Trento n° 7, con studio professionale in Selegas (CA) in via Trento, 7 e Sestu (CA) Via Verdi, 20.

AVENDO RICEVUTO

nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** in data **08/01/2021** per procedere alla stima dei beni:

Unità negoziale n°1

Foglio 41, Particella 573, Subalterno 1
Civile abitazione composta da 7 vani, piano terra, sita a Sardara in Via Cagliari n° 96

Si precisa che agli atti ed anche nella visura catastale il numero civico risulta n° 86 mentre nello specifico è 96

Unità negoziale n°2

Foglio 41, Particella 271
Seminativo / Classe 2 / 2.665 mq

Unità negoziale n°3

Foglio 28, Particella 272
Seminativo / Classe 2 / 1.255 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

Unità negoziale n°4

Foglio 30, Particella 282, AA
Seminativo / Classe 4 / 202 mq

Foglio 30, Particella 282, AB
Uliveto / Classe 1 / 1.733 mq

DATI IMMOBILI

Unità negoziale n°1

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Sardara (SU) ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Abitazione sita in Sardara (SU), Via Cagliari, 96 al piano terra;
- **DATI CATASTALI N.C.E.U.:** Foglio 41, part.573, sub.1 Abitazione di tipo popolare in Carbonia (CA).

Onnis Marco - quota 1/1 Piena proprietà

Debitore:

[REDACTED]

Osservazioni: Si specifica che la proprietà è composta da:

Sub 1 = [REDACTED]

Sub 3 = Altra proprietà

Sub 2 = Bene Comune non Censibile comune ai sub 1 e 3.

Il sub. 2 essendo B.C.N.C. ai subalterni 1 e 3 dovrà essere valutato per metà ai fini del valore totale del Sub 1



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

INTRODUZIONE

- Valutazione unità negoziabile 1.
- Valutazione unità negoziabile 2.
- Valutazione unità negoziabile 3.
- Valutazione unità negoziabile 4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

UNITA' NEGOZIABILE N° 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

DATI CATASTALI



Particella 573 (sub 1) :

- **Comune** Sardara
- **Indirizzo** Via Cagliari n° 96
- **Particella** 573
- **Foglio** 41
- **Subalterno** 1
- **Piano** Terra
- **Categoria** A/2
- **Classe** 1
- **Consistenza** 7 vani
- **Rendita catastale** 162,68 Euro



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

CONFINI



Particella 573 foglio 41 sub.1

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dai sopralluoghi del 14/07/2022.

Particella 573 Sub 1 foglio 41 confina:

- **A NORD - EST:** Via Cagliari
- **A SUD - EST:** Proprietà privata costruita in aderenza
- **A SUD - OVEST:** Proprietà privata terreno libero
- **A NORD - OVEST:** Proprietà privata fabbricato distaccato



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

IL FABBRICATO si sviluppa a nord – est con la Via Cagliari, mentre a sud - est confina con proprietà privata costruita in aderenza, a sud – ovest con la proprietà privata terreno libero e a nord - ovest confina con fabbricato di proprietà privata costruito in distacco dal confine.

Il fabbricato nel suo complesso si sviluppa su due livelli ma la proprietà del Sig. [REDACTED] risulta essere solo al piano terra e in comproprietà tutto il giardino.

Dalla Via Cagliari si accede alla proprietà dove si trova la scala che consente di raggiungere il piano primo, di altra proprietà ed al piano terra oggetto di perizia. Superato il portoncino di ingresso, troviamo il soggiorno - pranzo, attraverso una porta si arriva alla zona cucina.

Dal salone e dalla cucina è possibile uscire nel giardino retrostante il fabbricato.

Dal salone attraverso un disimpegno si troviamo la zona bagno, camera matrimoniale con bagno e cameretta.

Come evidenziato dalla documentazione catastale l'immobile risulta difforme nella nuova distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria agli atti.

Urbanisticamente l'esperto, non avendo potuto visionare i progetti approvati, soltanto sulla base di quanto visto durante il sopralluogo, evidenzia che l'immobile visto il mancato aggiornamento anche al catasto fabbricati, relativo all'atto notarile di divisione, potrebbe non essere allineato urbanisticamente; in tal caso si dovrà procedere alla sanatoria con la nuova distribuzione degli spazi interni, il controllo relativo alle superfici finestrate e provvedere se fattibile alla regolarizzazione dei loggiati presenti lungo il confine sul retro del fabbricato.

Il Sig. Onnis, essendo a conoscenza delle difficoltà riscontrate al Comune di competenza nell'espletamento della documentazione richiesta, ha provveduto ad inoltrare via mail i file dwg dei progetti dell'abitazione; resta da precisare se vi sia una concessione edilizia valida legata ad essi.

Come vedremo in seguito, a parere dell'esperto la divisione catastale agli atti comporta che il sub 2 (Bene Comune Non Censibile) ai subalterni 1 e 3 non è ben definito, in quanto nelle annotazioni dell'atto notarile è stato stabilito soltanto che le scale esterne sono di proprietà esclusiva del sub 3; ma non è stato menzionato la parte di cortile che dalla Via Cagliari da accesso al Sub 1, il quale si ritrova ad avere l'ingresso all'abitazione in comproprietà con il piano primo.

Certo è che l'atto notarile è stato redatto sulla base di tale frazionamento, pertanto risulta corretto.



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

L'esperto ha riscontrato nel giardino posteriore lungo i muri di confine dei locali di sgombero in muratura e tegole di finitura non censite, pertanto abusive.

L'ufficio tecnico non ha fornito all'esperto alcuna documentazione in merito, non sono stati trovati progetti, agibilità o altro.

L'abitazione si presenta differente dalla planimetria catastale con un ingresso - soggiorno, cucinino separato, disimpegno, bagno, disimpegno, camera con bagno senza finestra, camera ospiti. Cortile esterno in comune con il piano primo, locale di sgombero fronte la Via Cagliari; nella parte posteriore del fabbricato vi sono una serie di locali di sgombero posizionati lungo il confine non censiti.

L'appartamento si propone come già detto, con la proprietà esterna in comune al subalterno 3 del piano primo dello stesso fabbricato.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono buone; la camera principale con il bagno in camera sembrerebbe non rispettare la normativa riguardo le superfici finestrate.

Le pareti e i solai non presentano tracce di umidità se non nella parte bassa della muratura perimetrale, dovuta presumibilmente all'umidità di risalita, l'abitazione internamente ed esternamente risultava agli occhi dell'esperto in buone condizioni di manutenzione.

Intonaci, pavimenti ed infissi sono in buone condizioni.

Presente l'impianto idrico ed elettrico - elettronico.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento con termo - camino posizionato nel salone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

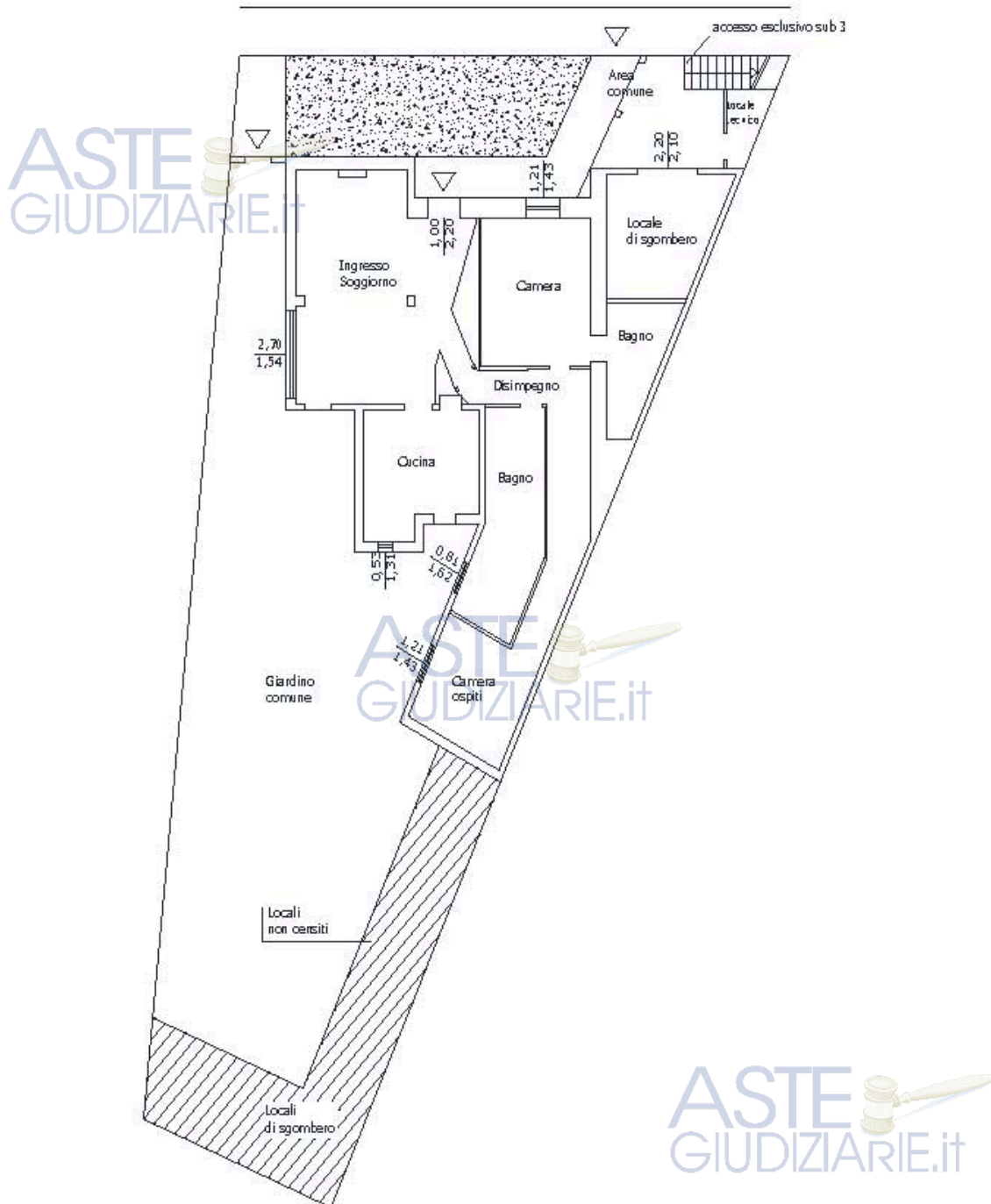


Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

Planimetria stato dei luoghi

VIA CAGLIARI, 96

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato si presenta non inserito in alcun condominio.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Il lotto è situato nella via Cagliari n° 96, Categoria A/2 (come definita dall'Agenzia del territorio).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di AGIBILITA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dall' Ufficio tecnico del Comune di Sardara non è stata fornita all'esperto alcuna documentazione inerente l'immobile, nonostante la richiesta di accesso agli atti e le innumerevoli richieste effettuate.

L'Ufficio Tecnico si giustifica dicendo che non vi è nessuno all'interno che possa aiutare nella ricerca di tale documentazione, essendo sotto organico è presente soltanto una persona part time una volta alla settimana la quale non ha idea di come risolvere le problematiche dell'ufficio stesso.

Si evidenzia che dai sopralluoghi effettuati emergono anche dei dubbi riguardo alcune superfici finestrate che non rispettano del tutto la normativa vigente.

L'esperto ha constatato la piena disponibilità del [REDACTED] che viste le difficoltà dell'ufficio tecnico nel reperire la documentazione richiesta inerente l'immobile, ha provveduto ad inviare all'esperto copia dei file in dwg di progetti e bozze riguardanti l'immobile, ai quali sarebbe bene verificare se vi sono concessioni edilizie valide correlate.

DATI URBANISTICI

L' immobile oggetto dell' esecuzione immobiliare sito in via Cagliari, si sviluppa al piano terra.

E' individuato nella categoria A/2 ovvero Abitazione di tipo civile.

IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L' IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile di cui alla particella 573 foglio 41; sub. 1, cat A/2, risulta occupato dal [REDACTED] in quanto proprietario 1/1 dello stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

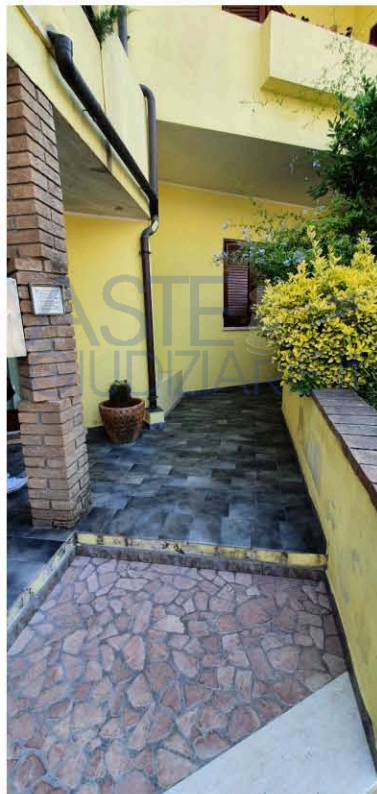
RILIEVO FOTOGRAFICO



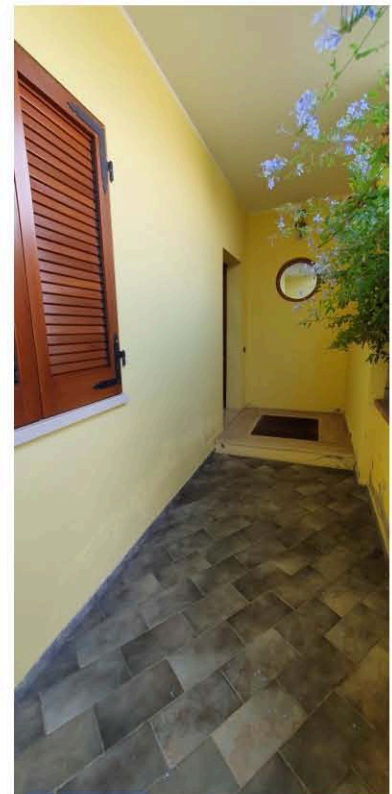
1 Ingresso dalla Via Cagliari



2 Ingresso al Sub 3



3 Ingresso al Sub 1



4 Ingresso al Sub 1



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591



5 Soggiorno – Pranzo



6 Soggiorno – Pranzo



7 Soggiorno – Pranzo



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591



8 Cucina



9 Cucina



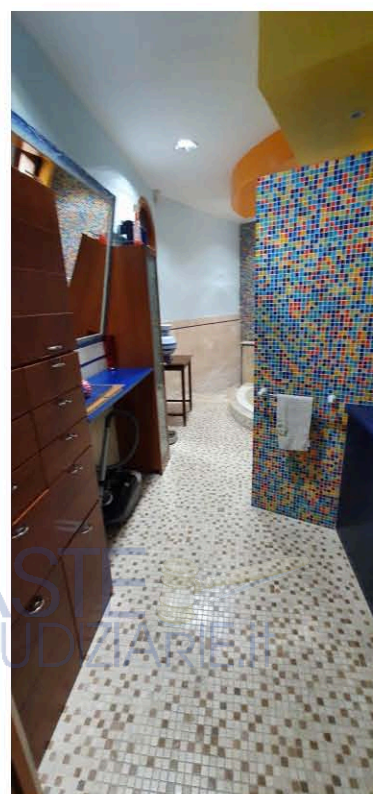
10 Cucina



11 Disimpegno



12 Disimpegno



13 Bagno

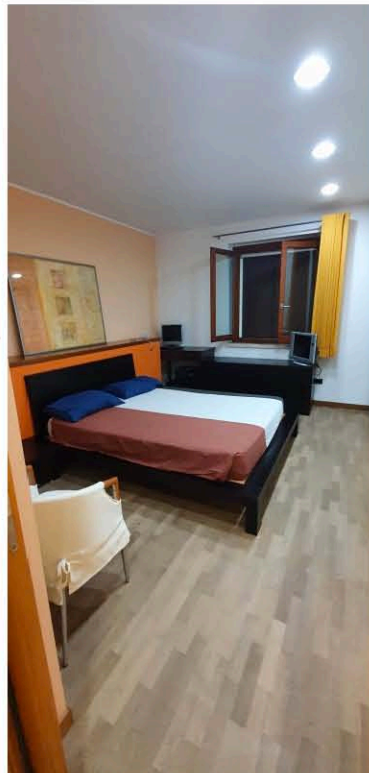
ASTE GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591



14 Bagno



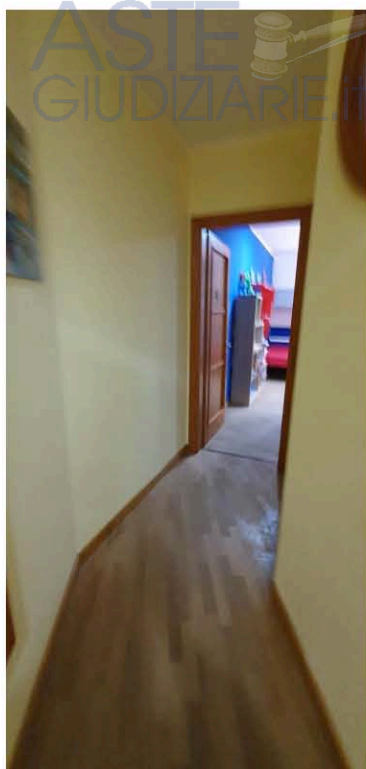
15 Camera



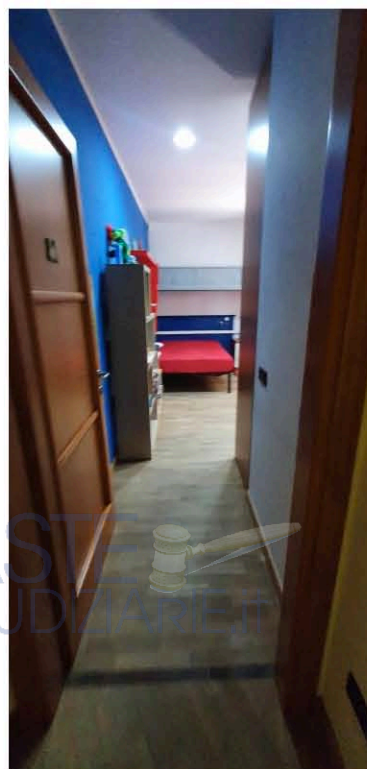
16 Bagno camera



17 Bagno camera



18 disimpegno



19 Camera ospiti

ASTE GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591



20 Camera ospiti



21 Camera ospiti



22 Giardino posteriore



23 Giardino posteriore



24 Giardino posteriore



25 Giardino posteriore

ASTE GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591



26 Giardino posteriore



27 Giardino posteriore



28 Giardino posteriore

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 **Selegas (CA)** *cristian.verde@tiscali.it* **320/8712591**

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico nella data del 14/07/2022.

Detto rilievo è stato effettuato con telefono Samsung 10 di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- **PER L'ESTERNO:** Inquadramento dell' immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonale e carrabile.
- **PER L'INTERNO:** individuazione dei diversi locali.

Sono state inserite 28 fotografie, esse sono state corredate da una planimetria dove sono stati individuati i punti di intervisibilità.

Le rimanenti fotografie saranno inserite nel cd allegato.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

1. Mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' **Agenzia del Territorio**;
2. Con una seconda valutazione sull' immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione);



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

- Con l' utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile collegare la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.
- Con la **seconda metodologia** è stato possibile collegare il valore dell' immobile alla redditività considerandone l' accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Una prima valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la superficie delle pareti perimetrali deve essere considerata al 100%.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso, (D.P.R.138/98).

La rilevazione dell' immobile, fatta eccezione per l' area esterna, viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che sono oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Per quanto riguarda l' area scoperta l' Agenzia del Territorio non fornisce valori specifici ai fini della stima del bene stesso.

Si è deciso di incrementare i valori finali con un' aliquota di 20.000 €; essendo questo un B.C.N.C. comune al piano terra ed al piano primo verrà diviso in parti uguali.



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

Tale valore è scaturito in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile e alle superfici esterne.

Considerando i **dati dell'Osservatorio anno 2020 semestre 1 e 2**, si è ritenuto opportuno utilizzare i dati relativi al secondo semestre 2020, più vicini temporalmente al momento della stima.

Pertanto risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale in provincia di Sud Sardegna, ubicate nel Comune di Sardara (SU) in stato conservativo normale in zona B completamente residenziale, oscilla tra un **valore min. di 600 €/mq ed un valore max di 800 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

In seguito ai sopralluoghi effettuati nell'area e allo stato di conservazione dell'immobile si è deciso di utilizzare un valore medio proposto dall'Agenzia del territorio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

- Abitazione: €/mq 700

ABITAZIONE TOTALE 138,00 mq x 700 €/mq = 96.600,00 €

SUP LORDA = 138,00 mq

VALORE minimo PER ABITAZIONE = 700 €/mq

SUPERFICIE SCOPERTA

SUP = 123,00 mq / 2 = 61,50 mq

VALORE = 10.000 €

VALORE TOTALE = 96.900,00 € + 10.000 € = 106.600,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE



ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha utilizzato il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio, desumendo i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

- civili abitazioni valore min 2,2 €/mq - valore max 3 €/mq:

$$2,60 \text{ €/mq} \times 138,00 \text{ mq} = 358,80 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE : 358,80 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile Rm lordo = 358,80 €/mese

Saggio annuo di capitalizzazione: r = 5 %

$$86.112,00 \text{ €} + 10.000 \text{ €} = 96.112,00 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile è stato incrementato di 10.000 € pari al valore dell'area esterna scoperta diviso due.



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

Osservazioni:

Le condizioni del fabbricato nel suo insieme imporranno al futuro acquirente di eseguire alcuni lavori di manutenzione ordinaria, ma soprattutto sistemare le pratiche riguardo la nuova disposizione interna dell'abitazione.

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 227/16

Riepilogando quindi i due risultati dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto diversi tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

106.600,00 €

- Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i canoni di locazione:

96.112,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

VALORE CAPITALE MEDIO

$106.600,00 + 96.112,00 = 101.356,00 \text{ €}$



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

Dunque è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in :

101.356,00 €

al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell' **Unità Negoziabile n°1.**

L'atto di divisione è Repertorio n° 70281 Raccolta 27641, Registrato a Sanluri il 9 Aprile 2015 al n° 645. [REDACTED]

Nell'atto viene riportato l'assenza di agibilità, l'immobile è stato iniziato anteriormente il 1967, modifiche all'immobile con Concessione Edilizia n° 10/L rilasciata dal Sindaco di Sardara in data 20 Luglio 1982.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

UNITA' NEGOZIABILE N° 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

27



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

Valori agricoli medi riferiti all'anno 2007

Ultimi disponibili per la provincia di Cagliari



Unità negoziale n°2

Foglio 41, Particella 271
Seminativo / Classe 2 / 2.665 mq

Valori nel Comune di Sardara

Seminativo = 7.800,00 € (Euro/Ha)

Valore terreno = 3.416,66 €

Proprietà

Proprietà [REDACTED] 1/6 da visura del 13/07/2022

Pertanto:

Valore attribuito al proprietario [REDACTED]

569,44 €

Dunque è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in :

3.416,66 €

al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell' **Unità Negoziabile n°2.**



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UNITA' NEGOZIABILE N° 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

29



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

Valori agricoli medi riferiti all'anno 2007

Ultimi disponibili per la provincia di Cagliari



Unità negoziale n°3

Foglio 28, Particella 272
Seminativo / Classe 2 / 1.255 mq



Valori nel Comune di Sardara

Seminativo = 7.800,00 € (Euro/Ha)

Valore terreno = 1.608,97 €

Proprietà

Proprietà [REDACTED] 1/2 da visura del 13/07/2022

Pertanto:

Valore attribuito al proprietario [REDACTED]

804,49 €

Dunque è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in :

1608,97 €

al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell' **Unità Negoziabile n°3.**



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

UNITA' NEGOZIABILE N° 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

Valori agricoli medi riferiti all'anno 2007

Ultimi disponibili per la provincia di Cagliari



Unità negoziale n°4

Foglio 30, Particella 282, AA

Foglio 30, Particella 282, AB

Seminativo / Classe 4 / 202 mq

Uliveto / Classe 1 / 1.733 mq

Valori nel Comune di Sardara

Seminativo = 7.800,00 € (Euro/Ha)

Uliveto = 12.108,00 € (Euro/Ha)

Valore terreno = 258,97 €

Valore terreno = 1.431,29 €

Proprietà

Proprietà [REDACTED] 1/4 da visura del 13/07/2022

Pertanto:

Valore attribuito al proprietario [REDACTED]

Seminativo = 64,74 €

Uliveto = 357,82 €

Dunque è da considerarsi conclusivamente il valore dell' immobile oggetto di esecuzione in :

1690,26 €

al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell' **Unità Negoziabile n°4.**



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

 **Esecuzione immobiliare n. 227/16**

CONCLUSIONI



All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del
Tribunale di Cagliari**
- Ufficio Esecuzioni immobiliari -









Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) cristian.verde@tiscali.it 320/8712591

Valore di mercato Unità Negoziabile 1:

PREZZO BASE D'ASTA

101.356,00 €

Valore di mercato Unità Negoziabile 2:

PREZZO BASE D'ASTA

3.416,66 €

Valore di mercato Unità Negoziabile 3:

PREZZO BASE D'ASTA

1608,97 €

Valore di mercato Unità Negoziabile 1:

PREZZO BASE D'ASTA

1690,26 €

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ing. Cristian Verde Via Trento, 7 09040 Selegas (CA) *cristian.verde@tiscali.it* 320/8712591

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell' Unità Negoziabile 1, 2, 3, 4, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto incaricato
Ing. Cristian Verde
Via Trento 7
09040 Selegas (CA)
Cell. 320/8712591

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegato 1 (Visura civile abitazione)

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio



Situazione aggiornata al : 13/07/2022

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
 Comune di: SARDARA Codice: I428
 Foglio: 41 Particella: 573 Subalterno: 1
 Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
41	573	1	VIA CAGLIARI n. 86 Piano T	A02	01	7 vani	R.Euro:162,68			

Intestati | Visura Per Immobile | Ricerca per Partita | Indietro

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

Situazione aggiornata al : 13/07/2022

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: SARDARA Codice: I428
 Foglio: 41 Particella: 573 Subalterno: 1



Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolari	Quota	Altri dati
[REDACTED]				

Immobili | Visura per Soggetto | Indietro



Allegato 2 (Terreno F. 41, Mapp. 271)

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione aggiornata al : 13/07/2022

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
 Comune di: SARDARA Codice: I428
 Foglio: 41 Particella: 271
 Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

FoglioParticellaSubQualità ClassehaarecaReddito dominicaleReddito agrarioPartitaPorzioni

41 271 SEMINATIVO2 0 26 65Euro: 11,70 Euro: 6,19

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati Visura Per Immobile Ricerca per Partita Indietro

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione aggiornata al : 09/03/2022

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: SARDARA Codice: I428
 Foglio:41 Particella:271

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
		sufruttuario parziale		
		Comproprietario		
		Comproprietario		
		Comproprietario		
		Proprieta'	1/6	
		Comproprietario		
		Proprieta'	1/6	
		Comproprietario		
		Comproprietario		

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato 3 (Terreno F. 28, Mapp. 272)

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione aggiornata al : 13/07/2022

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
 Comune di: SARDARA Codice: I428
 Foglio: 28 Particella: 272
 Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

FoglioParticellaSubQualità ClassehaarecaReddito dominicaleReddito agrarioPartitaPorzioni ⓘ

● 28 272 SEMINATIVO2 0 12 55Euro: 5,51 Euro: 2,92

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati | Visura Per Immobile | Ricerca per Partita | Indietro

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

Situazione aggiornata al : 13/07/2022

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: SARDARA Codice: I428
 Foglio:28 Particella:272

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità QuotaAltri dati

[REDACTED]

Immobili | Visura per Soggetto | Indietro

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato 4 (Terreno F. 30, Mapp. 282)

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione aggiornata al : 13/07/2022

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: SARDARA Codice: I428
Foglio:30 Particella:282
Immobili individuati: 2

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	SubPorz	Qualità	Classe	ha	areca	Reddito dominicale	Reddito agrario
30	282	AA	SEMINATIVO	04	2	2	Euro:0,26 (*)	Euro:0,16
30	282	AB	ULIVETO	01	17	33	Euro:4,48 (*)	Euro:3,13

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Indietro](#)

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Situazione aggiornata al : 09/03/2022

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: SARDARA Codice: I428
Foglio:30 Particella:282

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
		Usufruttuario parziale		
		Comproprietario		
		Comproprietario		
		Comproprietario		
		Proprieta'	1/4	
		Comproprietario		
		Proprieta'	1/4	
		Comproprietario		

Comproprietario

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it