

Tribunale Civile di Cagliari
Ufficio Esecuzioni Civili

**Relazione di consulenza tecnica relativa all'esecuzione immobiliare n°136/2022
riunita all'esecuzione immobiliare n°104/2025**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Massimo Piras

Creditore pignorante: Groupama Assicurazioni S.p.A.

Debitore:



Sommario

1	PREMESSE	2
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
4	DATI CATASTALI	7
5	RISPOSTE AI QUESITI	8
5.1	ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
5.2	DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI	9
5.3	CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO	16
5.4	CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	17
5.5	DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE	17
5.5.1	Fabbricato mappale 730	19
5.5.2	Terreno Mappale 760	20
5.5.3	Ipotesi di sanabilità	21
5.5.4	Stima costi di demolizione, sanzioni e spese tecniche	22
5.6	AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	23
5.7	STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	23
5.8	VINCOLI	24
5.9	DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	24
6	CONCLUSIONI	27



1 PREMESSE

Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, con incarichi della S.V. del 02 marzo 2023 e del 05.09.2025, il sottoscritto ing. Massimo Piras, nato a Guamaggiore il 05.10.1964, residente in Cagliari, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il numero 3641 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato Perito nell'Esecuzione Immobiliare n.136/2022 riunita all'Esecuzione Immobiliare n.104/2025. Prestati i giuramenti di rito, rispettivamente in data 21.03.2023 e 26.09.2025, accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'Allegato 1.

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 07.03.2023 allorquando il sottoscritto C.T.U., tramite il portale d'accesso al PCT, estraeva la documentazione utile all'espletamento dell'incarico dal fascicolo telematico della procedura n.136/2022. Dall'analisi della documentazione acquisita si rilevava che i beni pignorati, siti in Comune di Selargius - Regione "Sa Sitzia", erano costituiti, rispettivamente, da un'unità immobiliare uso residenza e da un fabbricato a servizio di un'attività agro-pastorale. Detti immobili risultano censiti nel Catasto Fabbricati al Foglio 20 Mappale 730 subalterni 1 e 2.

In data 21.03.2023, il sottoscritto, tramite PEC, inviava una richiesta al Comune di Selargius (acquisita in pari data al Protocollo con il numero 14750) al fine di ottenere copia delle pratiche edilizie relative all'edificazione degli immobili oggetto di perizia.

In pari data, tramite l'accesso telematico offerto dall'Agenzia delle Entrate (Sister), si acquisiva copia della documentazione catastale (All.2) costituita da: visure, stralcio di mappa e planimetrie catastali.

Inoltre, tramite il software QGIS, per meglio individuare l'ubicazione degli immobili, si elaborava lo stralcio ortofotografico di inquadramento generale (All.3.1).

In data 23.03.2023, l'I.V.G., custode giudiziario degli immobili, contattava il



sottoscritto per concordare il sopralluogo presso il compendio pignorato, che, contestualmente, veniva fissato per il giorno 02.05.2023 alle ore 10:30.

In data 04.04.2023, il sottoscritto, sia tramite PEC (indirizzo rintracciato dal CTU tramite indagine sul web), sia tramite raccomandata A.R., trasmetteva all'esecutato l'informativa per il debitore e comunicava che la data del sopralluogo era stata fissata per il giorno 02.05.2023 alle ore 10:30.

La comunicazione trasmessa via PEC veniva rifiutata dal sistema in quanto l'indirizzo rintracciato non risultava più valido. Altresì, attraverso il tracciamento della raccomandata A.R. tramite il sito di Poste Italiane, si constatava che la raccomandata non era stata consegnata né tanto meno ritirata presso l'ufficio postale di giacenza, pertanto, la stessa veniva restituita al mittente per compiuta giacenza in data 22.05.2023.

Nonostante la suddetta comunicazione non fosse stata ritirata dal debitore, il sottoscritto, coadiuvato da un addetto dell'I.V.G., si recava comunque presso il compendio pignorato nella data prefissata, constatando l'assenza del debitore e/o di persone che potessero consentire l'accesso presso i beni oggetto di perizia.

Data la circostanza, sia il sottoscritto C.T.U., sia l'addetto dell'I.V.G. provvedevano a depositare un avviso in una cassetta presente sul muro di recinzione. In particolare, nel suddetto avviso, il sottoscritto C.T.U. richiedeva di essere contattato al fine di poter concordare l'effettuazione del sopralluogo.

Non avendo ricevuto alcuna comunicazione da parte del debitore, il sottoscritto contattava l'addetto dell'I.V.G. con il quale si concordava un nuovo accesso presso gli immobili pignorati per il giorno 06.06.2023 alle ore 10:00. In tale occasione, l'addetto dell'I.V.G. comunicava che l'accesso presso gli immobili sarebbe stato effettuato con l'ausilio della forza pubblica.

In data 03.05.2023, l'ufficio tecnico comunale, in riscontro alla richiesta formulata dal

sottoscritto in data 21.02.2023, trasmetteva telematicamente copia delle pratiche edilizie (All.4) relative agli immobili oggetto di perizia.

In data 06.06.2023, alla presenza del rappresentante dell'IVG, dei carabinieri e del debitore, il sottoscritto, con la scorta degli elaborati progettuali, effettuava il sopralluogo presso gli immobili pignorati, laddove procedeva alla disamina dello stato dei luoghi e all'effettuazione di alcune misurazioni atte a verificarne l'effettiva consistenza. Per meglio comprendere e descrivere le condizioni dei beni pignorati si realizzava una documentazione fotografica (All.5).

A seguito di quanto accertato in occasione del sopralluogo e dalla disamina della documentazione tecnica acquisita, si appurava che le due unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono un unico fabbricato, ricadente in zona agricola, edificato originariamente sul terreno individuato dal mappale 358 (ora soppresso) di mq 4.330.

Detto terreno, con l'approvazione del Tipo Mappale del 26.10.2012 - Pratica n. CA0352757, è stato soppresso per dare origine ai seguenti mappali (All.3.2):

- 730 di mq 862 (ente urbano), che individua l'area di sedime del fabbricato pignorato;
- 760 di mq 3468 (vigneto di classe III), che individua la porzione di terreno circostante il fabbricato pignorato e che risulta con questo vincolato in maniera strumentale all'esercizio dell'attività di allevamento.

Dei mappali sopra indicati risultava sottoposto a pignoramento il solo mappale 730, ma non il mappale 760, anch'esso intestato al debitore, e attraverso il quale si accede al fabbricato pignorato.

Poiché a parere del sottoscritto CTU, i due mappali 730 (pignorato) e 760 (non pignorato) formavano un unico corpo aziendale indivisibile, in data 06.07.2023, si richiedeva all'ill.ma G.E. se nella valutazione dei beni si dovesse tener conto anche

del mappale 760 ovvero, se per procedere in tal senso, fosse invece necessario attendere l'eventuale integrazione del pignoramento con l'introduzione del suddetto mappale 760.

In data 13.07.2023, il sottoscritto riceveva il Decreto con il quale la G.E. disponeva quanto segue: *"... il creditore procedente comunichi con urgenza l'intenzione di pignorare anche il contiguo mappale 760, di proprietà del debitore ma non pignorato, o se il ctu dovesse proseguire l'incarico limitatamente al mappale 730 sub. 1 e 2, oggetto della presente procedura, che verrebbe valutato come fondo intercluso con conseguente diminuzione del valore del cespite;*

... omissis... il ctu interrompa le operazioni peritali in attesa delle determinazioni del creditore".

In data 26.07.2023, a seguito della ricezione di una notifica via mail concernente l'aggiornamento del fascicolo della procedura, il sottoscritto provvedeva all'estrazione della memoria depositata dal creditore procedente, tramite la quale dichiarava di voler pignorare anche il mappale 760 e richiedeva, tra l'altro, la sospensione delle operazioni peritali del CTU onde consentire l'estensione del pignoramento anche al mappale 760.

In data 08.07.2025, tramite il portale del PCT, il sottoscritto riceveva la notifica dell'avvenuta riunione del procedimento n.104/2025 al procedimento n.136/2022 e, successivamente, in data 17.09.2025 riceveva la comunicazione con la quale si estendeva l'incarico di cui all'allegato 1 anche al terreno censito nel C.T. al Foglio 20 mappale 760 di cui al procedimento n.104/2025.

In data 26.09.2025, il sottoscritto depositava il giuramento integrativo e contattava l'IVG per concordare un nuovo sopralluogo presso i beni pignorati.

Le operazioni peritali proseguivano in data 01.10.2025, allorquando, tramite l'accesso telematico offerto dall'Agenzia delle Entrate (Sister), il sottoscritto

effettuava gli accertamenti del caso al fine di acquisire le note di trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie (All.6).

Successivamente, in data 08.10.2025, tramite lo sportello telematico del Comune di Selargius si provvedeva ad inoltrare la richiesta per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica relativo ai beni oggetto di pignoramento e ad acquisire nuovamente la documentazione catastale (All.2) al fine di verificare la sussistenza di eventuali variazioni intervenute durante il periodo di sospensione delle operazioni peritali.

In data 14.10.2025, previi accordi con l'I.V.G., il sottoscritto effettuava un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Selargius, Regione "Sa Sitzia", durante il quale, al fine di verificarne l'attuale stato dei luoghi, procedeva ad effettuare alcune verifiche dimensionali e a completare la documentazione fotografica (All.5).

In data 27.10.2025, il sottoscritto riceveva tramite PEC il certificato di destinazione urbanistica (All.8) precedentemente richiesto al Comune di Selargius.

In data 18.11.2025, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del predetto Comune al fine acquisire informazioni utili in merito alla sanabilità delle difformità di costruzione rilevate durante i sopralluoghi.

3 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli atti di pignoramento, rispettivamente, in data 26.03.2022 e in data 16.05.2025, rinvenuti in atti, si rileva che gli immobili oggetto di pignoramento risultano così decritti:

"- Diritto di proprietà per la quota di 1/1 sopra fabbricato urbano, sito in Selargius CA, Regione Sa Sitzia snc e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 20 particella 730 sub.1, Regione Sa Sitzia snc, Piano 1, Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: 6 vani, Rendita € 325,37;

- Diritto di proprietà per la quota di 1/1 sopra fabbricato urbano, sito in Selargius CA, Regione Sa Sitzia snc e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 20 particella 730 sub.2, Regione Sa Sitzia snc, Piano 1, Categoria: C/6, Classe: 3, Consistenza: 753 mq, Rendita € 1.711,12*
- Diritto di proprietà per la quota di 1/1 sopra terreno, sito in Selargius CA, e rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 20, particella 760, Superficie: 3.468 mq, Qualità: Vigneto, Classe: 3, Reddito dominicale: € 17,02, Reddito agrario: € 14,33".*

4 DATI CATASTALI

Sulla base della documentazione catastale acquisita (All.2), gli immobili oggetto di perizia risultano così censito:

- in Comune di Selargius, unità immobiliare uso residenza, Catasto Fabbricati Foglio 20 mappale 730 Sub 1, P.1, cat. A3, classe 2, vani 6, Rendita Euro 325,37, intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per l'intero);
- in Comune di Selargius, unità immobiliare uso residenza, Catasto Fabbricati Foglio 20 mappale 730 Sub 2, P.1, cat. C6, classe 3, cons. 753 mq, Rendita Euro 1.711,12, intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per l'intero).

Si segnala che i due immobili sopra indicati sono stati accatastati di ufficio dall'Agenzia delle Entrate in data 23.11.2011 pratica n. CA0511224 in atti dal 23.11.2011 (costituzione n. 11516.1/2011). Con tale pratica agli stessi sono stati attribuiti i subalterni e le rendite presunte. Nel merito, trattandosi di un accatastamento di ufficio, non risulta agli atti nessuna rappresentazione planimetrica degli immobili di cui trattasi. Tuttavia, dall'esame della documentazione catastale acquisita (All.2), è lecito ritenere che per il fabbricato individuato dal mappale 730, sia stato presentato, successivamente, all'accatastamento d'ufficio, il solo tipo mappale (Tabella di variazione del 26.10.2012 – Pratica n. CA0352757).

Altresì, si segnala che nell'accatastamento d'ufficio i due subalterni risultano ubicati erroneamente al piano primo, anziché al piano terra.

- in Comune di Selargius, terreno agricolo, Catasto Terreni Foglio 20 mappale 760 qualità vigneto, classe III, superficie are 34.68, R.D. Euro 17,02, R.A. Euro 14,33, intestato alla ditta [REDACTED] (proprietà per l'intero).

Si ritiene opportuno evidenziare che l'originario mappale 358, da cui sono scaturiti i mappali 730 e 760, nel 1994 è stato oggetto di asservimento parziale a favore del Demanio Regionale, per una porzione di 120 mq, della quale, data l'assenza di elaborati grafici allegati al suddetto Decreto di asservimento del 22.07.1994, non è stata trovata evidenza sul luogo al momento dei sopralluoghi.

5 RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base della documentazione acquisita e degli accertamenti condotti dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto anche della documentazione in atti, si riporta quanto segue.

5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile in atti e della documentazione ipo-catastale acquisita dal sottoscritto CTU (All.6) si riporta il seguente prospetto riassuntivo:

A) ISCRIZIONE DEL 21.06.2010, REG. GENERALE 21366, REG. PARTICOLARE 5673

Titolo: Ipoteca legale

A favore di: Equitalia Sardegna

Contro: [REDACTED]

Immobili: In Selargius, vari beni tra i quali terreno censito nel C.T. al Foglio 20 Particella 358 di are 43.30

Quota: l'intero

A1) ANNOTAZIONE DEL 30.01.2012, REG. GENERALE 2528, REG. PARTICOLARE 273

Titolo: Restrizione di beni (altri beni estranei all'ispezione)

A2) ANNOTAZIONE DEL 14.11.2012, REG. GENERALE 29845, REG. PARTICOLARE 2981

Titolo: Restrizione di beni (altri beni estranei all'ispezione)

B) ISCRIZIONE DEL 13.04.2016, REG. GENERALE 9810, REG. PARTICOLARE 1236

Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

A favore di: Groupama Assicurazioni S.p.A.

Contro: [REDACTED] [REDACTED]

Immobili: In Selargius Catasto Fabbricati Foglio 20 Particella 730 subalterni 1 e 2

Quota: l'intero

C) TRASCRIZIONE DEL 12.05.2022, REG. GENERALE 14928, REG. PARTICOLARE 10991

Titolo: Verbale di pignoramento immobiliare in data 26.03.2022

A favore di: Groupama Assicurazioni S.p.A.

Contro: [REDACTED] [REDACTED]

Immobili: In Selargius Catasto Fabbricati Foglio 20 Particella 730 subalterni 1 e 2

Quota: l'intero

D) TRASCRIZIONE DEL 16.06.2025, REG. GENERALE 19926, REG. PARTICOLARE 15000

Titolo: Verbale di pignoramento immobiliare in data 16.05.2025

A favore di: Groupama Assicurazioni S.p.A.

Contro: [REDACTED] [REDACTED]

Immobili: In Selargius Catasto Terreni Foglio 20 Particella 760

Quota: l'intero

5.2 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Sulla base della documentazione in atti, della documentazione tecnica acquisita

prezzo i pubblici uffici, dei riscontri avuti durante i sopralluoghi e delle elaborazioni grafiche redatte dal sottoscritto CTU, si è accertato che i beni immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da un fabbricato individuato catastalmente dal mappale 730 e dal terreno circostante individuato dal mappale 760 della superficie catastale di 3.468 mq (All.3.2).

Nel merito, si segnala che una porzione di circa 400 mq del mappale 760 non risulta nel possesso del debitore, ma risulta accorpata al confinante mappale 359 intestato ad altra ditta.

Gli immobili, ubicati in Località "Sa Sitzia" nel Comune di Selargius, sono raggiungibili percorrendo per circa 260 metri una strada vicinale che si dirama in direzione Nord-Est dalla SP93, così come rappresentato nell'elaborato orto-fotografico redatto dal sottoscritto CTU (All.3.1).

Si ritiene opportuno segnalare che lo stradello di accesso non è individuato catastalmente e risulta ricadere all'interno dei vari mappali che si susseguono lungo il suo tracciato. Tra questi è presente anche una piccola porzione del mappale 760.

Il fabbricato risulta adibito in piccola parte a residenza e per la maggior parte della sua estensione a stalla per il ricovero degli ovini e, in generale, per l'esercizio dell'attività di allevamento.

Nel merito, si ritiene opportuno ribadire, come già riferito nel paragrafo 4, che, trattandosi di immobili accatastrati d'ufficio, non risultano in atti le planimetrie rappresentanti graficamente i subalterni 1 (residenza) e 2 (stalla), e, pertanto non è possibile segnalare eventuali difformità dal punto di vista catastale.

Il terreno circostante il fabbricato è in piccola parte tenuto a giardino nella parte antistante la porzione destinata a residenza e per la maggior parte della sua estensione risulta essere incolto e privo di vegetazione. Si ribadisce che una porzione di circa 400 mq non risulta nel possesso del debitore in quanto costituisce

corpo unico con il mappale 359 intestato ad altra ditta, risultando separato fisicamente dal resto del mappale 760 (nel possesso del debitore) da una recinzione continua e lineare (All.5 – vedute aeree 2 e 3).

Poiché il fabbricato ed il terreno circostante costituiscono un unico corpo aziendale destinato all'allevamento di ovini (All.5 – vedute aeree generali da 1 a 6), gli stessi verranno accorpati in un unico lotto di vendita al fine di non snaturare le caratteristiche peculiari dell'Azienda, tenuto anche conto del fatto che, in generale, i fabbricati rurali sono immobili posti al servizio dei terreni destinati in modo strumentale all'attività agricola o di allevamento, ovvero destinati alla residenza dell'imprenditore (casa custode).

5.2.1 Porzione fabbricato adibito a residenza

Come si rileva dalla planimetria stato attuale (All.7.1), redatta dal sottoscritto CTU, l'immobile in esame (foto da 7 a 10), edificato su un unico livello fuori terra, risulta costituito da: ingresso (foto 11), andito di disimpegno (foto 12), due camere (foto 13 e foto 14 e 15), bagno (foto 16), sgombero (foto 17), disimpegno (foto 18 e 19) e cucina (foto 20 e 21).

Sulla base della suddetta planimetria, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie utile: 98 mq circa;
- superficie lorda coperta: 115 mq circa.

Tuttavia, ai fini della valutazione, nel calcolo della superficie commerciale, si terrà conto della porzione adibita a residenza così come individuata nel progetto approvato per i motivi che verranno dettagliatamente specificati nel paragrafo 5.5 dedicato alle difformità di costruzione.

Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: Struttura portante del fabbricato in muratura; solaio di copertura piano del tipo misto in laterocemento (All.7.2); tramezzi in laterizio.

Finiture: prospetti intonacati e tinteggiati; pareti del bagno e della cucina parzialmente rivestite con piastrelle; restanti pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti in grès dotati di zoccolino battiscopa; porte interne in legno; finestre in legno dotate di avvolgibile in pvc e cassonetto porta-rullo: portoncini di accesso in alluminio e vetro.

Impianti: impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura; il bagno risulta dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria; nel vano attualmente adibito a cucina è presente un camino.

Stato d'uso e di manutenzione: per quanto accertato durante i sopralluoghi, lo stato d'uso e di manutenzione può definirsi assai mediocre. Nell'immobile sono presenti evidenti tracce di umidità nelle camere e nel bagno, presumibilmente imputabili a fenomeni congiunti di infiltrazione e di condensa, che, in alcune zone, hanno comportato il distacco della pittura e dell'intonaco. Inoltre, sono presenti fenomeni di risalita capillare alla base delle murature perimetrali.

Alla luce di quanto sopra scritto, si può affermare che l'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

5.2.2 Porzione fabbricato uso stalla

Come si rileva dalla planimetria stato attuale redatta dal sottoscritto CTU (All.7.1), la porzione di fabbricato adibita all'attività aziendale (foto da 22 a 27) è costituita da: un locale uso magazzino (foto 28 e 29), un locale adibito a macello (foto 30 e 31), due vani utilizzati dal debitore come secondo alloggio (foto da 32 a 36) con bagnetto di pertinenza (foto 37), tre ampi vani destinati a stalla (foto da 38 a 42) e un passaggio coperto per il transito degli animali (foto 43 e 44). Completano la consistenza 4 tettoie delle quali una realizzata in adiacenza al blocco stalle (foto 45 e 46), due in adiacenza al locale uso magazzino (foto 47 e 48) e l'ultima in adiacenza alla porzione di stalla utilizzata come alloggio dal debitore (foto 26), che, a differenza delle altre, ricade sul mappale 760 come rilevabile dalla sovrapposizione tra

l'ingombro del fabbricato nella mappa catastale e lo stato attuale rilevato in occasione dei sopralluoghi (All.7.3).

Sulla base di dette planimetrie, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta blocco stalle: 510 mq circa;
- superficie lorda coperta magazzino: 72 mq circa;
- superficie coperta tettoia autorizzata: 10 mq circa;
- superficie coperta tettoia abusive: 180 mq circa.

Sommando alla superficie lorda coperta del blocco stalle e del magazzino, il 30% della superficie della tettoia autorizzata, si ottiene una superficie commerciale di circa 513 mq.

Strutture: struttura portante in muratura in blocchi di calcestruzzo; solai piani di copertura realizzati con travetti in cls e pignatte in cemento alleggerito ad eccezione della copertura del magazzino realizzata da pannelli sandwich sostenuti da una struttura portante in elementi lignei (All.7.2). Delle quattro tettoie, tre sono realizzate con lastre da copertura metalliche ondulate (c.d. onduline) ed una con un tavolato ligneo. Due tettoie sono sostenute da una struttura portante realizzata con profilati metallici (foto 26 e 47), una da una struttura mista in pilastri in cls e orditura lignea (foto 45), mentre la restante (foto 48) è sorretta da una struttura portante interamente lignea (All.7.2).

Finiture esterne: prospetti in minima parte intonacati e tinteggiati e la maggior parte al grezzo privi di finiture.

Finiture interne: nella porzione di immobile utilizzata dal debitore come alloggio le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate; inoltre, nel bagno e nella zona cottura le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in gres. Le pareti del magazzino risultano intonacate e tinteggiate. Le pareti ed i soffitti degli ambienti utilizzati per il ricovero degli animali sono al rustico e privi di finitura. Le pareti del vano adibito a

macello sono in parte rivestite con piastrelle in gres ed in parte intonacate e tinteggiate.

Serramenti: nel magazzino sono presenti due finestre in alluminio e due portefinestre di cui una in alluminio ed una in legno. Nella zona utilizzata dal debitore come alloggio sono presenti un portoncino di ingresso doppio in legno e alluminio, due finestre in legno e due porte interne in legno e vetro. Nel macello sono presenti due porte e una finestra, tutte in PVC. Nella zona dedicata al ricovero animali le aperture sono tutte prive di infisso.

Impianti: nella zona utilizzata come alloggio l'impianto idrico e quello elettrico sono incassati nella muratura; nel magazzino l'impianto elettrico è incassato nella muratura; nel locale adibito a macello l'impianto elettrico è a vista, passante entro canalette in PVC. La zona dedicata al ricovero degli animali è priva di impianti. Il fabbricato è dotato di un impianto fotovoltaico i cui pannelli risultano ubicati sulla copertura (All.5 – vedute aeree).

Stato d'uso e di manutenzione: lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può definirsi assai mediocre. Si precisa che la zona utilizzata come secondo alloggio (foto da 32 a 37) non soddisfa i requisiti minimi dal punto di vista igienico-sanitario previsti per le residenze.

5.2.3 Terreno mappale 760

Come già riferito nel precedente paragrafo 5.2, il terreno in esame, nonché il fabbricato individuato dal mappale 730, sono raggiungibili percorrendo per circa 260 metri una strada vicinale che si dirama dalla SP93 in direzione Nord-Est, così come rappresentato nell'elaborato orto-fotografico redatto dal sottoscritto CTU (All.3.1).

Detto terreno si estende su una superficie catastale di 3.468 mq e risulta classificato come vigneto di classe III.

Durante i sopralluoghi si è accertato che il terreno ha giacitura pressoché

pianeggiante ed inoltre che:

- la parte di terreno antistante il fabbricato destinato a residenza e magazzino, risulta tenuta a cortile e giardino con la presenza di alcuni alberi di agrumi e di ulivi (foto da 49 a 52);
- nella porzione di terreno compresa tra la stalla ed il mappale 354, che risulta incolta e ricoperta da vegetazione spontanea (foto 53), sono presenti: due vasche interrate, realizzate con platea in c.a. e muratura in elevazione in blocchi di calcestruzzo, che avrebbero dovuto essere utilizzate per l'accumulo e la sedimentazione dei liquami ma che sono ormai in disuso (foto 54 e 55); un pozzo del diametro di circa 3 metri realizzato con anelli prefabbricati in calcestruzzo (foto 56);
- nella porzione di terreno racchiusa tra il fabbricato destinato a stalla ed il mappale 359, che risulta completamente incolta e ricoperta da materiali di risulta e da altri rifiuti (foto 24, 25 e 46), sono presenti delle strutture precarie utilizzate, rispettivamente, per ricovero animali e deposito rifiuti (foto da 57 a 59);
- la porzione di terreno posteriore, confinante con i mappali 357 e 518, risulta incolta e ricoperta da vegetazione spontanea (foto 60);
- in adiacenza al confine con la strada vicinale di accesso, ai due lati di un cancello carrabile, sono presenti due fabbricati precari a servizio dell'attività aziendale (foto 61 e 62);
- i confini sono materializzati da una recinzione realizzata con rete metallica e paletti in ferro sorretti da una muratura di altezza variabile in blocchi di calcestruzzo (foto 22 e 25 - foto 56 e 60 - foto 63);
- l'accesso al fondo è garantito da due cancelli carrabili (foto 64 e 65 - foto 66 e 67) e da un cancello pedonale (foto 68) posti sul confine con la strada vicinale.

Altresì, come già segnalato nei paragrafi precedenti, una porzione del mappale 760,

di circa 400 mq (All.7.3), non risulta nel possesso del debitore ma annessa al confinante mappale 359 di proprietà di terzi, con cui forma un corpo unico fisicamente separato dal restante mappale 760 tramite una recinzione. Tra l'altro, per quanto accertato, su tale porzione insistono dei manufatti precari (vedute aeree generali 2 e 3 - foto 61).

Nel merito, l'esame dell'ortofoto storica più antica della RAS, risalente all'anno 1945, ha consentito di appurare che, già in quell'epoca, la suddetta porzione di circa 400 mq dell'odierno mappale 760 (all'epoca mappale 358) appariva accorpato al confinante mappale 359.

Tale fatto sembra confermato anche dalle diverse tipologie colturali praticate nei suddetti terreni così come, peraltro, visibile nelle ortofoto RAS a partire dal 1945 fino ai giorni nostri.

In sostanza, negli anni, non si è mai provveduto a depositare il frazionamento catastale per l'aggiornamento della mappa in coerenza a quanto potuto accertare in sede di sopralluogo.

Confini: il compendio aziendale composto dal fabbricato individuato dal mappale 730 e dal terreno circostante, individuato dal mappale 760, confina con i mappali 306, 307, 308, 354, 572, 668, 518, 35, 359 e 360. Più precisamente, si segnala che i mappali 306, parte del 307 e 360 confinano con la porzione del mappale 760 che, di fatto, per i motivi sopra indicati, non risulta nel possesso del debitore (All. 3.2 e 7.3), essendo accorpato al mappale 359 come verificabile qualitativamente anche dall'esame delle vedute aeree generali, in particolare dalle vedute 2 e 3.

5.3 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano correttamente gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata. Tuttavia, si segnala che nell'atto di pignoramento i subalterni 1 e 2 del mappale 730 risultano ubicati al piano 1° così

come indicato nelle visure catastali, mentre gli stessi sono entrambi ubicati al piano terra.

Altresì, si ritiene opportuno ribadire che circa 400 mq del mappale 760 non risultano nel possesso del debitore ma formano un corpo unico col mappale 359 intestato ad altra ditta.

5.4 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (CDU) e nello stralcio cartografico del Piano Urbanistico Comunale (All.8), gli immobili oggetto di perizia ricadono in zona classificata E – Agricola, sottozona E.1 (Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata). L'attività edilizia in tale zona è regolamentata dall'articolo 15 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. Per quanto attiene agli interventi ivi ammissibili, le destinazioni d'uso, le dimensioni minime dei lotti di intervento e le prescrizioni urbanistiche (indice di fabbricabilità fondiario, rapporto di copertura massimo, altezze massime, tipologie edilizie, distacchi dai confini e tra pareti finestrate) si rimanda allo stralcio delle Norme tecniche di Attuazione (NTA) di cui all'allegato 8. Inoltre, secondo quanto riportato nel suddetto CDU (All.8), i terreni sono sottoposti a limite della navigazione aerea (restrizioni nella realizzazione o installazione di impianti eolici) e ricadono, inoltre, all'interno delle fasce di rispetto della viabilità e dell'area di rispetto agricola.

5.5 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

Il fabbricato, individuato attualmente dal mappale 730, è stato edificato sulla base della concessione edilizia Protocollo n.9757 dell'8.09.1981 (All.4) il cui elaborato grafico non è stato fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tuttavia, lo stato progettuale di cui alla suddetta concessione risulta allegato alla successiva DIA, Protocollo n.11445 dello 06.05.2008 (All.4), presentata per l'installazione di un

impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato.

Per quanto riguarda il mappale 760 (ex 358 parte) sono stati prodotti i seguenti titoli abilitativi (All.4):

- Autorizzazione edilizia n.14468/1994 relativa alla realizzazione di vasche a tenuta stagna per l'accumulo e la sedimentazione dei liquami;
- Autorizzazione edilizia n.16281/1996 relativa alla nuova ubicazione delle vasche a tenuta stagna per l'accumulo e la sedimentazione dei liquami;
- Autorizzazione edilizia n.127/2008 relativa alla realizzazione di una recinzione in rete metalliche e paletti in ferro relativa a vari mappali tra cui il mappale 358 del Foglio 20 del catasto terreni da cui sono scaturiti i mappali 730 e 760 oggetto di pignoramento;
- Autorizzazione edilizia n.39/2010 in variante alla autorizzazione n.127/2008 per modifica e completamento della recinzione in rete metallica e paletti in ferro relativa a vari mappali tra cui il sopra menzionato mappale 358.

Si segnala che tra i documenti forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale sono presenti anche due ordinanze di demolizione. La prima, datata 01.06.1988, con la quale si ordinava al debitore la demolizione di un fienile (tettoia foto nn.45 e 46) e di un accesso sulla recinzione. La seconda, datata 14.09.1988, con la quale si ordinava la demolizione di un muro in blocchetti di cemento e rete metallica della lunghezza di circa 120 metri, presumibilmente posto lungo il confine tra i mappali 760 (ex 358 parte) e 359 (All.4).

Si ritiene opportuno evidenziare che negli elaborati grafici a corredo di tutte le pratiche edilizie sopra citate, è rappresentato l'intero mappale 358 senza esclusione della già citata porzione di circa 400 mq che, di fatto, non risulta nel possesso del debitore.

Dal confronto tra lo stato attuale e lo stato autorizzato, il sottoscritto ha rilevato la

presenza delle seguenti difformità di costruzione.

5.5.1 Fabbricato mappale 730

Con riferimento alla planimetria stato attuale redatta dal sottoscritto CTU (All.7.1) ed al progetto approvato con concessione edilizia Protocollo n.9757/1981 (All.4), si segnala che:

- a) la porzione di immobile utilizzata attualmente come residenza del custode (evidenziata con tratteggio giallo nell'allegato 7.1) risulta più ampia rispetto a quella assentita nel progetto approvato (evidenziata con tratteggio giallo nell'allegato 7.4) in quanto alcuni ambienti, vedasi allegato 7.4, che avrebbero dovuti essere destinati a deposito per prodotti caseari ed attrezzi sono, invece, utilizzati come cucina (foto 20 e 21) e locale di sgombero (foto 17); altresì, l'ambiente destinato nel progetto approvato a cucina risulta, invece, adibito a camera (foto 13);
- b) una piccola porzione del fabbricato destinato a stalla (evidenziata con tratteggio verde nell'allegato 7.4) è stata adibita ad un secondo alloggio e presenta, inoltre, una modifica della distribuzione interna (foto da 32 a 37);
- c) la restante porzione del fabbricato destinato a stalla (evidenziata con tratteggio rosa nell'allegato 7.4) presenta, in generale, delle modifiche nella distribuzione interna;
- d) l'ambiente destinato in progetto a locale mungitura con annesso disimpegno (evidenziato con tratteggio in celeste nell'allegato 7.1) risulta adibito a magazzino e presenta lievi modifiche nella distribuzione interna (foto 28 e 29);
- e) il fabbricato risulta dotato di 4 tettoie (evidenziate con tratteggio blu nell'allegato 7.1), di cui tre non previste nel progetto approvato (foto 45, 47 e 48) ed una (foto 26), ricadente sul mappale 760 (vedasi allegato 7.3), solo in

parte autorizzata (vedasi allegato 7.4). Si segnala che una delle tettoie (foto 45 e 46) è gravata dall'ordinanza di demolizione in data 01.06.1988.

- f) il fabbricato presenta alcune modifiche dei prospetti per diversa collocazione e dimensione delle aperture.

Gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed f) non hanno comportato aumento della superficie e del volume assentiti, in quanto trattasi di modifiche della distribuzione interna e dei prospetti e della destinazione d'uso.

Gli interventi di cui al punto e) hanno comportato un incremento della superficie coperta e del volume del fabbricato.

5.5.2 Terreno Mappale 760

Sul terreno in esame si è accertata la presenza dei seguenti abusi edilizi:

- a) realizzazione di due manufatti precari in muratura e copertura in onduline e pannelli sandwich, situati lungo il confine con la strada vicinale e posti, rispettivamente, ai due lati di uno degli accessi carrabili (foto 66);
- b) come già evidenziato al punto e) del precedente paragrafo, ampliamento di una tettoia antistante il locale adibito a macello (foto 26);
- c) realizzazione di alcune strutture precarie messe in opera in parte con rete metallica e paletti in ferro ed in parte con materiali misti di risulta, utilizzate per ricovero animali e deposito rifiuti (foto 57, 58 e 59);
- d) realizzazione di due accessi carrabili e di un accesso pedonale lungo lo stradello vicinale (foto da 64 a 68).

Si ritiene opportuno segnalare che nella porzione del mappale 760, di circa 400 mq, non nel possesso del debitore (All.7.3) facente corpo unico con il mappale 359, insistono dei fabbricati, dei quali si fa menzione nel certificato di destinazione urbanistica (All.8) dichiarandoli abusivi.



Inoltre, si segnala che non è stata realizzata una copertura a doppia falda, antistante la zona stalle, indicata nel progetto approvato con la lettera D1 (All.4).

Gli interventi di cui ai punti a) e b) hanno comportato un aumento della superficie coperta e del volume.

L'intervento di cui al punto c), data la precarietà delle strutture di cui trattasi, non può essere valutata in termini di superfici e volumi.

L'intervento di cui al punto d) non ha comportato aumenti di superficie coperta e volume. Trattasi di interventi che hanno comportato una modifica della recinzione del fondo.

Altresì, si ritiene opportuno segnalare che sul mappale 760 è stata riscontrata la presenza di materiali di risulta di varia natura e specie e di rifiuti di vario tipo, che sarebbe opportuno rimuovere a salvaguardia delle norme igienico-sanitarie riferibili alla conduzione zootecnica del fondo.

5.5.3 Ipotesi di sanabilità

Per poter fornire una più esaustiva risposta al presente quesito, come già segnalato nel precedente § 2, il sottoscritto ha ritenuto utile richiedere un parere al tecnico comunale, il quale, dopo aver esaminato la documentazione relativa allo stato di fatto, sulla scorta del vigente quadro normativo, ha fornito alcune utili indicazioni a supporto delle considerazioni che di seguito si espongono.

Dall'esame delle norme urbanistiche per la zona agricola si evince che, nel caso in cui si intenda realizzare un fabbricato a destinazione agricola con annesso alloggio del custode, la superficie minima del lotto di intervento deve essere pari a 3 ettari.

Poiché, nel caso in esame, la superficie del fondo originario (ex mappale 358 per il quale venne rilasciata la concessione n.9757 del 1981) è pari 4.330 mq, la stessa è inferiore a quella minima stabilita dalle norme. Alla luce di detta considerazione, le

difformità di costruzione descritte nel precedente paragrafo 5.5.1 ai punti a), b) ed e) e ai punti a), b) e c) del precedente paragrafo 5.5.2, non possono essere regolarizzate utilizzando lo strumento dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23/85 e s.m.i.

Inoltre, poiché la ragione del credito per cui si procede (Decreto ingiuntivo dello 03.04.2015) è successiva all'entrata in vigore della legge n.326/2003 (24.11.2003), l'acquirente ai pubblici incanti non potrà utilizzare nemmeno lo strumento del condono edilizio così come disciplinato dall'art.40, comma 6, della legge 47/85.

Pertanto, con riferimento alla planimetria contenente l'indicazione delle difformità di costruzione (All.7.4), si dovrà procedere al ripristino dello stato del progetto approvato per quanto riguarda la residenza del custode (porzione di fabbricato evidenziata con tratteggio giallo) e alla demolizione di tutte le tettoie abusive (evidenziate con tratteggio blu).

Altresì, la piccola porzione di stalla utilizzata come secondo alloggio (evidenziata con tratteggio verde) dovrà essere riportata alla sua originaria destinazione pur mantenendo l'attuale distribuzione interna che potrà essere oggetto di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di costruzione elencate in tutti i restanti punti dei paragrafi 5.5.1 e 5.5.2, comprese le modifiche della distribuzione interna e dei prospetti (evidenziate con tratteggio rosa), potrà essere utilizzato lo strumento della mancata SCIA.

5.5.4 Stima costi di demolizione, sanzioni e spese tecniche

Per la demolizione delle tettoie abusive, dei manufatti precari e per la rimozione dei materiali di risulta si stima a corpo un costo pari ad euro 19.000,00.

Per la regolarizzazione delle difformità sanabili mediante lo strumento della mancata

Scia, si stima una sanzione amministrativa pari ad euro 500,00.

Per la redazione del progetto da allegarsi alla mancata Scia, si stima un compenso professionale di euro 3.000,00. Inoltre, tenuto conto che gli immobili sono stati oggetto di accatastamento d'ufficio con attribuzione di una rendita presunta, a conclusione di tutti gli interventi sopra elencati nel precedente paragrafo 5.5.3, sarà necessario provvedere alla presentazione di idonea pratica catastale Docfa il cui costo tecnico è stimato in euro 2.500,00. Nel merito, il sottoscritto CTU ha redatto una planimetria di massima (All.7.5) nella quale ha riportato le porzioni di immobile attribuibili, rispettivamente, ai subalterni 1 e 2, che, si ricorda, sono stati introdotti nel catasto fabbricati con un accatastamento d'ufficio e una rendita presunta.

Sommando gli importi sopra riportati, si calcola un costo complessivo pari ad euro 25.000,00.

5.6 AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Per il fabbricato non è stata rintracciata dai tecnici comunali alcuna pratica relativa al rilascio del certificato di agibilità. Pertanto, lo stesso risulta privo del suddetto certificato.

Nel merito, si precisa che, in generale, affinché la segnalazione certificata di agibilità (così come introdotta dal d. lgs. N. 222/2016 in aggiornamento all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001) possa essere presentata tramite lo sportello SUAPE presso il Comune competente per territorio, l'immobile deve soddisfare le prescrizioni riportate nel sopra citato art. 24 del D.P.R. n. 380/2011 – “Testo unico dell'edilizia”.

Poiché, al momento, il fabbricato presenta gli abusi edilizi descritti nei precedenti paragrafi e non sussistono idonee condizioni di salubrità, lo stesso non possiede i requisiti necessari affinché possa essere presentata la segnalazione certificata di agibilità.

5.7 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha verificato che gli immobili erano nel possesso del debitore e di propri congiunti.

Tuttavia, come già segnalato nei paragrafi precedenti, si ribadisce che una porzione del mappale 760, di circa 400 mq, non risulta nel possesso del debitore ma è annessa al confinante mappale 359 di proprietà di terzi, con cui forma un corpo unico, fisicamente separato dal restante mappale 760 tramite una recinzione.

5.8 VINCOLI

Sulla base delle indagini condotte, si è accertato che i mappali 730 e 760, oltre ai vincoli urbanistici esposti nel precedente paragrafo 5.3, sono sottoposti a limite della navigazione aerea (restrizioni nella realizzazione o installazione di impianti eolici) e ricadono, inoltre, all'interno delle fasce di rispetto della viabilità e dell'area di rispetto agricola.

Dalla consultazione delle carte tematiche presenti sul portale della R.A.S., si è rilevato che sugli immobili non risultano gravare ulteriori vincoli.

5.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

In generale, lo scopo di una stima è quello di determinare per un dato immobile il valore più probabile che il mercato immobiliare possa apprezzare in una ipotetica compravendita. Per determinare tale valore la letteratura estimativa propone l'adozione di varie metodologie che tengono conto della natura, delle caratteristiche e dell'effettivo utilizzo del bene da stimare.

Nel caso in esame, gli immobili pignorati oggetto di stima sono costituiti da un terreno ricadente in zona agricola (ex mappale 358), della superficie catastale complessiva di 4.430 mq, di cui si ricorda che circa 400 mq non risultano nel possesso del debitore, e da un fabbricato sopra edificato che costituiscono una vera e propria azienda finalizzata all'esercizio dell'attività zootecnica.

Pertanto, ai fini della valutazione, il sottoscritto CTU ritiene di dover tener conto della

superficie del terreno effettivamente posseduta dal debitore pari a circa 4.030 mq.

Le indagini di mercato condotte durante lo svolgimento delle operazioni peritali hanno evidenziato la presenza di un mercato omogeneo per quanto riguarda i terreni agricoli e l'assenza di un vero e proprio mercato omogeneo riferibile ai fabbricati ubicati in tali zone.

In tali condizioni, per poter formulare un giudizio di stima attendibile e procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" del compendio pignorato, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, il sottoscritto ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato" per quanto riguarda il terreno agricolo e il metodo detto "a costo di costruzione" per quanto riguarda il fabbricato.

Il metodo detto "a valore di mercato" consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

Trattandosi di terreni agricoli, ai fini del confronto con beni simili, si tiene conto delle seguenti caratteristiche: distanza del fondo dai centri urbani, facilità di accesso al fondo, presenza di recinzioni, possibilità di approvvigionamento idrico, tipi di coltura praticati e/o praticabili, eventuale suscettività edificatoria finalizzata alla conduzione zootecnica del fondo e condizioni di mercato.

Il metodo "a costo di costruzione" consente di determinare il valore dei fabbricati simili a quelli in esame sulla base di un'indagine di mercato dei costi di costruzione (comprensivi dell'utile dell'imprenditore ordinario) utilizzando quale parametro di confronto l'incidenza del costo di costruzione per mq di superficie commerciale.

Nella fattispecie, il confronto con il costo di costruzione di immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dei fabbricati in esame quali: caratteristiche tecniche e di finitura, vetustà, presenza di difformità di costruzione,

stato d'uso e di manutenzione e condizioni di mercato.

Con riferimento ai dati di mercato (All.9), desunti attraverso la consultazione di vari siti web specializzati, riportanti inserzioni immobiliari relative a terreni agricoli ricadenti sia in Comune di Selargius, l'applicazione del metodo di stima ha consentito di assegnare al terreno agricolo una valutazione unitaria prossima ai 4,00 €/mq.

Con riguardo ai costi costruzione riscontrabili nella piazza di Selargius e tenuto conto delle quotazioni desumibili nel Prezzario Regionale per le varie categorie di lavoro, sono stati stimati i seguenti costi di costruzione unitari riferibili alle varie porzioni di fabbricato in funzione delle loro caratteristiche di finitura:

- Residenza: 500,00 €/mq;
- Magazzino e residenza da ridestinare a fabbricato agricolo: 300,00 €/mq;
- Stalla: 200,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter determinare il valore di mercato del compendio oggetto di perizia quale differenza tra il valore degli immobili ed i costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di costruzione ritenute sanabili e di quelli necessari per la rimozione di quelle non sanabili, stimati nel precedente paragrafo 5.5.

Di seguito, si riportano i calcoli che consentono di determinare il valore di mercato del lotto di vendita.

a) Terreno

Vigneto: $4.030 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.120,00$.

b) Fabbricato

Residenza: $55 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.500,00$;

Magazzino e locali da ridestinare a stalla: $132 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 39.600,00$;

Stalla: $513 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 102.600,00$

Valore complessivo = $\text{€ } (27.500 + 39.600,00 + 102.600,00) = \text{€ } 169.700,00$

c) Costi demolizioni, sanzioni e spese tecniche

Costo complessivo: € 25.000,00;

Valore complessivo lotto: $(a+b-c) = € (16.120,00+169.700,00-25.000,00) = € 160.820,00$.

**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA
GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Ammettendo una riduzione del 10%, si ottiene la seguente valutazione approssimata:

Valore lotto di vendita = € 160.820,00 x 0.90 $\cong$ **€ 145.000,00**.

6 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, lì 26 novembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ing. Massimo Piras