

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Esecuzione immobiliare n. 23/2020
Consulenza tecnica d'ufficio



RELAZIONE

Creditore procedente:

Avv. Gianraimondo Fodde



Debitore:



ING. DANIELA MEREU

Via Agostino di Castelvì 12
09129 Cagliari - Tel. e fax 070 3514559
E-mail d.mereu@diatono.it



Sommario

1	Premessa	2
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
3	Riepilogo dei dati essenziali della procedura	4
4	Risposte ai quesiti.....	5
4.1	Quesito 1 - Invio informativa per il debitore	5
4.2	Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti	5
4.2.1	Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.	5
4.2.2	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
4.2.3	Visure e planimetrie catastali, certificato di destinazione urbanistica	8
4.2.4	Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni.....	8
4.2.5	Stato civile.....	8
4.3	Quesito 3 - Descrizione degli immobili pignorati.....	8
4.3.1	Descrizione degli immobili.....	9
4.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento.....	14
4.5	Quesito 5 - Aggiornamenti catastali.....	14
4.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia	15
4.6.1	Regolarità edilizia.....	15
4.7	Quesito 7 - Formazione di lotti	16
4.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota.....	17
4.9	Quesito 9 - Stato degli immobili (possesso del bene).....	17
4.10	Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati.....	17
4.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato	17
4.12	Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici.....	17
4.13	Quesito 13 - Valore degli immobili pignorati	17
4.14	Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali.....	21
4.15	Quesito 15 - Check list.....	21
5	Conclusioni	21
6	Allegati.....	21



1 Premessa

La sottoscritta ing. Daniela Mereu, con studio in Cagliari, via Castelvì n. 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3910, email d.mereu@diatono.it, pec daniela.mereu@ingpec.eu, in data 11/05/2021 è stata nominata perito estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al R.E. n. 23/2020 promosso da Avv. Gianraimondo Fodde

La S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per*



l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*



2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono schematicamente riassunte le principali operazioni eseguite al di fuori dello studio della scrivente. Le attività peritali sono state per alcuni periodi sospese a causa della pandemia COVID-19 (L. 27/2020).

Data	Attività svolta al di fuori dello studio
28/06/2022	Assemini. Individuazione degli immobili pignorati siti in via Turati
28/06/2022	Capoterra. Individuazione degli immobili pignorati siti in via Siena (appartamenti) e in via Amendola i terreni.
04/07/2022	Assemini. Accesso e verifica dello stato dei luoghi e rilievo metrico e fotografico dei degli immobili siti in via Turati.
06/07/2022	Capoterra. Accesso e verifica dello stato dei luoghi e rilievo metrico e fotografico degli immobili diti in via Siena e in via Amendola.
25/08/2022	Assemini. Ufficio tecnico verifica documentazione – richiesta copia
08/09/2022	Capoterra. Ufficio tecnico verifica documentazione – richiesta copia
16/09/2022	Archivio notarile di Cagliari – verifica atti ultraventennali e richiesta copie

3 Riepilogo dei dati essenziali della procedura

TRIBUNALE DI CAGLIARI	RE 23/2020
Creditore Procedente	Curatore fallimentare Avv. Gianraimondo Fodde
Debitori	
Titolo	
Importo	
<i>Pignoramento</i>	
Trascriz. – RG	4379
Trascriz. – RP	3338
Trascriz. – Data	19/02/2020
Data di notifica	11/12/2019
<i>Iscrizione a ruolo - Doc. depositata</i>	
Nota iscriz. (data deposito)	21/01/2020
Titolo esecutivo (data deposito)	-
Precetto (data deposito)	-
Atto di pignoramento (data deposito)	17/12/2019
Nota di trascrizione (data deposito)	09/07/2020
Attestazione conformità (data deposito)	25/06/2020
<i>Istanza di vendita - Data deposito</i>	27/01/2020
<i>Deposito documenti ex art. 567 cpc</i>	
Data deposito	25/06/2020
Ottenuta proroga del termine	si
Numero immobili pignorati	8



TRIBUNALE DI CAGLIARI	RE 23/2020
Depositato certificato notarile	si
Individuazione beni pignorati	Assemini - Appartamenti e posti auto NCEU foglio 25, particella 3262, sub.ni 6 e 10. Piena proprietà Capoterra – ufficio e cortile NCEU foglio 11, particella 1352, sub. 18 Capoterra - terreni CT foglio 5 mappali 1504/3053/3054/3055/2010

4 Risposte ai quesiti

4.1 Quesito 1 - Invio informativa per il debitore

La sottoscritta ha inviato l'informativa alla società debitrice tramite PEC in data 19/06/2022 e ha consegnato una copia cartacea della stessa informativa a. _____ Durante il sopralluogo negli immobili di Assemini del 4/06/2022.

4.2 Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti

4.2.1 Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.

In atti è presente un certificato notarile ai sensi dell'art. 567, secondo comma, CPC del Notaio Sergio Pinna depositato il 25/06/2020; tale documento è risultato idoneo all'uso fatta eccezione per l'omessa descrizione dell'immobile sito nel comune di Capoterra e identificato al CT al foglio 5, mappale 2010, seminativo, già indicato nell'atto di pignoramento.

4.2.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni dedotto dalla relazione notarile su menzionata.

A. Immobili siti nel Comune di Assemini (CA), via Filippo Turati, identificati al NCEU, foglio 25, mappale 3262, subalterno 6 e subalterno 10.

- **Ipoteca volontaria**, presso L'Agenzia del Territorio di Cagliari, servizio di Pubblicità immobiliare
 - iscritta a Cagliari il 06/10/2005
 - Reg. gen. 35666 - Reg. part. 2800
 -
 - A favore: Banca Intesa S.p.A.



- Immobili (piena proprietà): Comune di Assemini (CA), NCEU, foglio 25, mappale 3262, subalterno 6 e subalterno 10.
- Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Vittorio Giua Marassi del 29/09/2005 rep. 126616/28497
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**, presso il Tribunale di Cagliari
 - del 19/11/2009
 - rep. n. 95/2009
 - Trascritto a Cagliari il 4/12/2009
 - Reg. gen. 39477 - Reg. part. 27773
 -
 - A favore: Massa dei creditori del fallimento
- **Domanda giudiziale**, presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari
 - del 22/02/2020
 - Reg. gen. 5776 - Reg. part. 3870
 -
 - Annullamento atto di compravendita notaio Vittorio Giua Marassi del 21/05/2007 rep. 129138/30159

B. Immobile sito nel Comune di Capoterra (CA), via Siena, identificati al NCEU, foglio 11, mappale 1352, subalterno 18.

- **Ipoteca volontaria**, presso L'Agenzia del Territorio di Cagliari, servizio di Pubblicità immobiliare
 - iscritta a Cagliari il 06/10/2005
 - Reg. gen. 35666 - Reg. part. 6592
 -
 - A favore: Banca Intesa S.p.A.
 - Immobili (piena proprietà): Comune di Assemini (CA), NCEU, foglio 25, mappale 3262, subalterno 6 e subalterno 10.
 - Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Vittorio Giua Marassi del 29/09/2005 rep. 126616/28497
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**, presso il Tribunale di Cagliari
 - del 19/11/2009
 - rep. n. 95/2009
 - Trascritto a Cagliari il 4/12/2009
 - Reg. gen. 39477 - Reg. part. 27773
 -
 - A favore: Massa dei creditori del fallimento
- **Domanda giudiziale**, presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari
 - del 22/02/2020
 - Reg. gen. 5776 - Reg. part. 3870
 -



- Annullamento atto di compravendita notaio Vittorio Giua Marassi del 21/05/2007 rep. 129138/30159

C. Terreni siti nel Comune di Capoterra (CA), località S'Arrizzeddu e Sa Matta S'Ollastu, identificati al CT, foglio 5, mappali 1504, 3053, 3054, 3055.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**, presso il Tribunale di Cagliari

- del 19/11/2009
- rep. n. 95/2009
- Trascritto a Cagliari il 4/12/2009
- Reg. gen. 39477 - Reg. part. 27773

- A favore: Massa dei creditori del fallimento

- **Domanda giudiziale**, presso la Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari

- del 22/02/2020
- Reg. gen. 5776 - Reg. part. 3870
-
- Annullamento atto di compravendita notaio Vittorio Giua Marassi del 21/05/2007 rep. 129138/30159

La sottoscritta ha accertato la continuità nelle trascrizioni nell'ultimo ventennio e la tabella seguente riepiloga i passaggi catastali e gli atti intercorsi:

Atto	A favore	Contro
A. Immobili siti nel Comune di Assemini (CA), via Filippo Turati, identificati al NCEU, foglio 25, mappale 3262, subalterno 6 e subalterno 10.		
Atto di donazione notaio Massimo Clarkson del 05/06/1992 rep. n. 28338, trascritto a Cagliari il 22/06/1992 ai nn. 14856/10316.		
Atto di compravendita notaio Vittorio Giua Marassi del 21/12/2001, rep. 117446, trascritto a Cagliari il 09/01/2002 ai nn. 747/606.		
Atto di compravendita notaio Vittorio Giua Marassi del 21/05/2007, rep. 129138, racc. 30159, trascritto a Cagliari il 06/06/2007 ai nn. 22873/14901.		
B. Immobile sito nel Comune di Capoterra (CA), via Siena, identificato al NCEU, foglio 11, mappale 1352, subalterno 18.		
Atto di compravendita notaio Felice Contu del 11/05/2000, rep. 336701, trascritto a Cagliari il 07/06/2000 ai nn. 16027/10129.		
Atto di compravendita notaio Felice Contu del 11/05/2000, rep. 336702, trascritto a Cagliari il 07/06/2000 ai nn. 16028/10130.		
Atto di compravendita notaio Vittorio Giua Marassi del 21/05/2007, rep. 129138, racc. 30159, trascritto a Cagliari il 06/06/2007 ai nn. 22873/14901.		
C. Terreni siti nel Comune di Capoterra (CA), località S'Arrizzeddu e Sa Matta S'Ollastu, identificati al CT, foglio 5, mappali 1504, 3053, 3054, 3055.		



Successione legittima presentata a Cagliari al n. 37, vol. 571, trascritta a Cagliari il 24/05/1962 a cas. 7684, art. 6375		
Successione legittima presentata a Cagliari al n. 63, vol. 971, trascritta a Cagliari il 24/05/1962 a cas. 7684, art. 6375		
Atto di compravendita notaio Vittorio Giua Marassi del 10/08/2001, rep. 116364, racc. 30159, trascritto a Cagliari il 27/08/2001 ai nn. 32030/24118.		
Atto di compravendita notaio Vittorio Giua Marassi del 21/05/2007, rep. 129138, racc. 30159, trascritto a Cagliari il 06/06/2007 ai nn. 22873/14901.		

4.2.3 Visure e planimetrie catastali, certificato di destinazione urbanistica

Le visure e le planimetrie sono state acquisite presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate e sono allegati alla presente relazione (v. all. 1, a, b, c, d).

4.2.4 Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni

Come anticipato al par. 4.2.2, la sottoscritta ha acquisito gli atti ultraventennali allegati alla presente relazione (v. all. 3) verificando la continuità delle trascrizioni.

4.2.5 Stato civile

Trattasi di una società.

4.3 Quesito 3 - Descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati saranno suddivisi nei seguenti quattro lotti:

- 1) Appartamento al primo piano e posto auto siti nel Comune di Assemini (CA), via Filippo Turati n. 5, identificati al NCEU, foglio 25, mappale 3262, subalterno 6.
- 2) Appartamento al secondo piano e posto auto siti nel Comune di Assemini (CA), via Filippo Turati n. 5, identificati al NCEU, foglio 25, mappale 3262, subalterno 10.
- 3) Appartamento uso ufficio sito nel Comune di Capoterra (CA), via Siena, identificato al NCEU, foglio 11, mappale 1352, subalterno 18.
- 4) Terreni siti nel Comune di Capoterra (CA), località S'Arrizzeddu e Sa Matta S'Ollastu, identificati al CT, foglio 5, mappali 1504, 3053, 3054, 3055.



4.3.1 Descrizione degli immobili.

LOTTO 1 e LOTTO 2

Su un lotto di circa 800 mq con accesso dalla via Turatti n. 5 nel comune di Assemini (CA) è edificato uno stabile su tre piani fuori terra con scheletro portante in calcestruzzo armato, murature in laterizio e copertura a tetto. Dall'edificazione, con forma a 'L' rovesciata, residua un'ampia area cortilizia adibita a parcheggi.

Sulla via Turatti n. 5 è posto l'accesso pedonale e di seguito un cancello carrabile, entrambi immettono al cortile posteriore e da questo alle scale condominiali.

Costituiscono l'oggetto della presente relazione due appartamenti posti al primo e al secondo piano dello stabile sopra descritto e i relativi posti auto posti al piano terra.

Come si può dedurre dall'esame della foto satellitare che segue, l'immobile si trova nella periferia sud-est del centro abitato di Assemini.



Fig. 1. Posizione degli immobili 1 e 2 rispetto al centro abitato di Assemini (foto satellitare ©Google) (coordinate geografiche 39.17873, 9.03878).

Lotto 1: Dalle scale condominiali aperte sul cortile, prive di ascensore e rifinite in granito chiaro, si accede, al primo piano dello stabile, all'appartamento oggetto di perizia. L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico e due balconi per complessivi 89 mq calpestabili.

Gli ambienti sono rifiniti al civile, le pareti sono intonacate e tinteggiate nei colori chiari, i pavimenti sono omogenei in tutti gli ambienti e realizzati in ceramica chiara, gli impianti elettrici, idrici e di climatizzazione sono realizzati sottotraccia, le porte interne, di tipo tamburato, hanno finitura in legno chiaro, gli infissi esterni in legno sono dotati di doppi vetri



e di serranda avvolgibile e il portoncino caposcala è di tipo blindato esternamente rifinito in legno. Il servizio igienico è completo di vasca da bagno, lavatrice e scaldabagno elettrico.

Al momento del sopralluogo gli ambienti apparivano vissuti e ingombri di oggetti, in condizioni generali di manutenzione mediocri: in quasi tutti gli ambienti vi sono muffe alle pareti, gli impianti di climatizzazione sono vetusti, manca un coperchio del cassonetto degli avvolgibili, il muro tra il bagno e il corridoio è interessato da una rilevante perdita d'acqua, i sanitari ceramici sono in condizioni mediocri.

Costituisce parte dell'immobile anche il posto auto al piano terra delimitato su due lati dalla recinzione in muratura del lotto e confinante con il posto auto del lotto 2. Lo stallo di parcheggio, perimetrato dalla segnaletica a pavimento, è ben individuato anche nella planimetria catastale e ha superficie complessiva di circa 12 mq.

La planimetria del fabbricato, dedotta dagli elaborati comunali e dai rilievi eseguiti dalla sottoscritta consulente, con l'ausilio di un collaboratore, è contenuta nell'allegato n. 2.1. Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e del relativo stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate e alle relative didascalie (v. all. n. 5.1).

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne dei vani e del posto auto. Per individuare i vani indicati nelle tabelle occorre fare riferimento alla planimetria su indicata (v. all. n. 2.1).

Assemini – appartamento primo piano - via Turatti		
LOTTO 1	n.	Descrizione
		Superficie netta (mq)
	1	Pranzo-soggiorno/angolo cottura
	2	Letto 1
	3	Letto 2
	4	Bagno
	5	Disimpegno
	6	balcone 1
	7	balcone 2
	8	Posto auto
	Totali superfici (mq)	
		101,25

L'immobile sopra descritto viene indicato nel seguito come:

LOTTO 1 – Appartamento e posto auto siti nel Comune di Assemini (CA), via Filippo Turati n. 5, identificati al NCEU, foglio 25, mappale 3262, subalterno 6, piani T e 1°, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 90 mq. Intestato , per la piena proprietà.

Lotto 2: Dalle scale condominiali con accesso dal cortile interno, prive di ascensore e rifinite in granito chiaro, si accede, al secondo e ultimo piano dello stabile, all'appartamento oggetto di perizia. L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico e quattro balconi per complessivi 82,25 mq calpestabili.

Gli ambienti sono rifiniti al civile, le pareti sono intonacate e tinteggiate nei colori chiari, i pavimenti sono omogenei in tutti gli ambienti e realizzati in ceramica chiara, gli impianti elettrici, idrici e di climatizzazione sono realizzati sottotraccia, le porte interne, di tipo tamburato, hanno finitura in legno chiaro, gli infissi esterni in legno sono dotati di doppi vetri e di serranda avvolgibile e soglie in granito chiaro e il portoncino caposcala è di tipo blindato. L'appartamento è posto all'ultimo piano dello stabile e ha copertura a falde inclinate con altezza al colmo di oltre 3,25 metri e differenti altezze delle pareti perimetrali.

Le condizioni generali sono mediocri a causa delle tracce di muffa che caratterizzano gli ambienti della casa, in particolare il bagno e le camere da letto.

Dall'accesso carrabile, protetto da un cancello metallico su via Siena, ci si immette nel cortile dotato di ampi spazi di manovra e con accesso diretto ai posto auto in oggetto. Costituisce parte dell'immobile anche il posto auto, di circa 12 mq, individuato dalla segnaletica a pavimento, che si trova al piano terra di fianco a quello individuato per il lotto 1.

La planimetria del fabbricato, ricavata sulla base dei progetti presentati al comune e dai rilievi che la sottoscritta consulente ha effettuato con l'ausilio di un collaboratore è contenuta nell'allegato n. 2.2. Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e del relativo stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate e alle relative didascalie (v. all. n. 5.1). La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne dei vani come da progetto approvato verificata in sede di sopralluogo. Per individuare i vani indicati nelle tabelle occorre fare riferimento alla planimetria dello stato di fatto (v. all. n. 2.2).

Assemini – appartamento secondo piano - via Turatti			
LOTTO 2	n.	Descrizione	Superficie netta (mq)
	1	Pranzo soggiorno	29,50
	2	Letto 1	12,90
	3	Letto 2	9,75
	4	Bagno	4,25
	5	Disimpegno	3,20
	6	balcone 1	4,25
	7	balcone 2	7,45
	8	balcone 3	6,15
	9	balcone 4	4,80
	10	Posto auto	12,25
Totali superfici (mq)			94,50

L'immobile sopra descritto viene indicato nel seguito come:

LOTTO 2 – Appartamento e posto auto siti nel Comune di Assemini (CA), via Filippo Turati n. 5, identificati al NCEU, foglio 25, mappale 3262, subalterno 10, piani T e 2°, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 79 mq. Intestato per la piena proprietà.

Lotto 3 e Lotto 4

I lotti in esame sono siti nel comune di Capoterra (CA) in aree di carattere periferico rispetto al centro urbano come approssimativamente individuati in rosso nella foto che segue:



Fig. 2. Posizione degli immobili 3 e 4 rispetto al centro abitato di Capoterra (foto satellitare ©Google).

Lotto 3: Nella periferia sud-ovest dell'abitato di Capoterra, nella lottizzazione 'Area Urbana e più' - Lotto 16, in via Siena, è stata regolarmente edificata, su due livelli, una palazzina ad uso uffici con struttura in calcestruzzo e murature laterizie portanti. Costituisce l'oggetto della presente relazione l'ufficio posto al piano terra del corpo fabbrica più vicino alla strada d'accesso (via Siena) e denominato, nelle tavole del progetto autorizzato al comune, fabbricato C.

Dal cancello carrabile in ferro bianco, che si apre sulla rientranza di via Siena, si accede alla rampa in calcestruzzo armato che conduce nel cortile privato posto a quota inferiore rispetto alla strada e da questo, protetto da una porta blindata, si ha accesso all'ufficio. Al momento del sopralluogo la scrivente ha potuto rilevare che l'ufficio era adibito ad abitazione e suddiviso nei seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da



letto, un bagno e un balcone. Si indica che le finiture interne al civile sono caratterizzate dalla pavimentazione continua in piastrelle ceramiche chiare, da murature intonacate e tinteggiate in bianco, e dai rivestiti in piastrelle ceramiche del bagno e dell'angolo cottura, le porte interne sono in legno modanato di colore noce come gli infissi esterni dotati anche di persiane oscuranti sempre lignee.

I locali, in buono stato di manutenzione, sono dotati di impianto di riscaldamento a corpi radianti, di climatizzazione autonoma con pompe di calore e la cucina è servita da bombole di gas poste nel cortile esterno. Gli impianti elettrici e idrici sono sottotraccia.

Le parti esterne dell'edificio risultano rifinite, intonacate e tinteggiate anche nei muri perimetrali di recinzione, lasciando però privi di rifinitura i massetti cementizi delle pavimentazioni esterne.

Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e del relativo stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate e alle relative didascalie (v. all. n. 5.2).

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne dei vani secondo i progetti approvati, verificati in sede di sopralluogo. Per individuare i vani indicati nelle tabelle occorre fare riferimento alla planimetria dello stato di fatto (v. all. n. 2.3).

LOTTO 3 - Capoterra - ufficio piano terra - via Siena				
n.	Descrizione	Superficie lorda (mq)	coeff. Raguagl.	Superficie lorda raguagliata (mq)
1	Ufficio - Pranzo soggiorno	24,53	1	62,12
2	Ufficio - Letto 1	14,93	1	
3	Archivio - Letto 2	9,86	1	
4	Bagno	5,13	1	
5	Disimpegno	2,04	1	
6	Balcone 1	5,83	0,5	2,92
7	Cortile esclusivo	112,43	0,1	11,24
Totali superfici convenzionali (mq)				76,28

L'immobile sopra descritto viene indicato nel seguito come:

LOTTO 3 – Ufficio sito nel Comune di Capoterra (CA), via Siena, identificato al NCEU, foglio 11, particella 1352, subalterno 18, piano T, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 69 mq. , per la piena proprietà.

Lotto 4: Costituisce il lotto d'interesse l'insieme delle aree fabbricabili (terreni) non edificate, incolte e prive di specie arboree di alto fusto, poste nella periferia nord-est dell'abitato di Capoterra e delimitate dalla via Amendola, dalle costruzioni edificate sulla via Isonzo e sulla via Vittorio Veneto e da altri terreni incolti senza soluzione di continuità.



Dal sopralluogo effettuato si riscontra che i terreni in oggetto sono attraversati da un canale identificato con il mappale 3054, che divide i mappali 1504 e 3053 dal mappale 3055.

Per una valutazione delle caratteristiche dei terreni e del relativo stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate e alle relative didascalie (v. all. n. 5.2).

Gli immobili sopra descritti saranno indicati nel seguito come:

LOTTO 4 – Appezamento di terreni siti nel Comune di Capoterra (CA), identificati al CT foglio 5, mappali 1504, 3053, 3054, 3055, superficie complessiva 3890 mq. !

per la piena proprietà.

4.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

Agli atti è presente l'atto di pignoramento a firma dell'avvocato Gianraimondo Fodde, datato 10/12/2019. La descrizione in esso contenuta è idonea a identificare gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare; si deve però evidenziare che tra i beni pignorati è stato indiato il terreno sito nel Comune di Capoterra identificato al catasto terreni al foglio 5, mappale 2010 seminativo. Tale terreno non è citato nella relazione notarile e non risulta intestato alla società eseguita secondo la visura catastale richiesta dalla sottoscritta, per quanto esposto il terreno non sarà oggetto della presente relazione.

4.5 Quesito 5 - Aggiornamenti catastali

LOTTO 1

Al catasto fabbricati del Comune di Assemini l'immobile in oggetto è correttamente identificato al foglio 25, particella 3262, subalterno 6, alla categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 90 mq – via Filippo Turatti sn, piano T e 1°

LOTTO 2

Al catasto fabbricati del Comune di Assemini l'immobile in oggetto è correttamente identificato al foglio 25, particella 3262, subalterno 10, alla categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq – via Filippo Turatti sn, piano T e 2°.

LOTTO 3

Al catasto fabbricati del Comune di Capoterra l'immobile in oggetto è correttamente identificato al foglio 11, particella 1352, subalterno 18 (ex sub 16), alla categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 69 mq – via Siena snc, piano T;

LOTTO 4

Al catasto terreni del Comune di Capoterra gli immobili in oggetto, siti in località 'S'Arrizzeddu' sono correttamente identificati al foglio 5, particelle:



- 1504 – pascolo arboreo di classe 2, superficie 415 mq;
3053 – seminativo di classe 2, superficie 431 mq;
3054 – seminativo di classe 2, superficie 165 mq;
3055 – seminativo di classe 2, superficie 2879 mq.



4.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia

LOTTI 1 E 2

Gli immobili in oggetto ricadono nella zona urbanistica C (espansione residenziale), sottozona C3 (espansione di programma) del comune di Assemini. In particolare il lotto di terreno su cui sono stati edificati i due appartamenti in oggetto, di circa 776 mq, originariamente identificato al catasto terreni al foglio 25, con i mappali 2323 e 2324, è ricompreso nel piano di lottizzazione convenzionato 'Is Olias de is Paras' – lotti 1 e 2, successivamente i due lotti sono stati riuniti con l'identificativo di lotto 1,2.

LOTTO 3

Gli immobili in oggetto ricadono nella zona di espansione C2 del vigente strumento urbanistico del comune di Capoterra. In particolare sono ricompresi nel piano di lottizzazione 'Area Urbana e più' – lotto 16.

LOTTO 4

Le aree fabbricabili a ridosso dell'abitato di Capoterra, inedificate, ricadono nella zona urbanistica omogenea C3a secondo il PUC vigente. L'edificazione sui terreni è però subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto in cui sono ricompresi, individuato nella cartografia di piano di cui si allega uno stralcio (v. all. n. 4.5).

Si precisa che l'eventuale azione edificatoria indipendente su terreni appartenenti a un comparto dovrà comprendere un intervento la cui superficie non sia inferiore a un ettaro, pertanto non è possibile con i soli terreni in oggetto garantire la realizzazione di alcun intervento edilizio.

4.6.1 Regolarità edilizia

LOTTI 1 e 2

Esaminata la documentazione fornita dall'Ufficio tecnico del comune di Assemini si è potuta verificare la regolarità edilizia del costruito, limitatamente alle porzioni oggetto d'interesse, assentita a seguito della Concessione Edilizia n. 238 rilasciata il 6/12/1996, che si allega alla presente (v. all. da n. 4.1 a 4.4) per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad uso residenziale e uffici. Dal confronto tra la documentazione messa a disposizione dal Comune e



lo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta sono risultate alcune difformità nella distribuzione delle tramezzature interne evidenziate nelle planimetrie predisposte per entrambi gli appartamenti (lotti 1 e 2). Per la loro tipologia ed estensione, gli abusi di cui trattasi sono sanabili presentando una richiesta di accertamento di conformità per modifica di tramezzature interne; i costi da sostenere per la regolarizzazione comprendenti le sanzioni, gli oneri comunali, le spese professionali, possono essere approssimativamente stimati in euro 2.500,00 (duemilacinquecento), oltre a IVA di legge.

Non risulta reperito per l'intero fabbricato in oggetto il certificato di agibilità.

LOTTO 3

Esaminata la documentazione fornita dall'Ufficio tecnico del comune di Capoterra si è potuta verificare la regolarità edilizia del costruito, assentita a seguito della Concessione Edilizia n. 19 del 19/02/2003 variante alla C.E. n. 58/99 e alla C.E. 265/97, che si allega alla presente (v. all. n. 4.7 e 4.8) per la realizzazione di un fabbricato da adibire a attività terziarie (uffici). Risulta inoltre rilasciata la autorizzazione n. 20/2005 per la modifica della recinzione che, a seguito del sopralluogo effettuato, risulterebbe non corrispondere a quanto realizzato (v. all. 4.9). Per regolarizzare il costruito sarà necessario presentare una pratica di accertamento di conformità per modifica della recinzione; i costi da sostenere per la regolarizzazione comprendenti le sanzioni, gli oneri comunali, le spese professionali, possono essere approssimativamente stimati in euro 2.500,00 (duemilacinquecento), oltre a IVA di legge.

Si fa inoltre presente che sebbene al momento del sopralluogo l'immobile risultasse 'adibito ad abitazione' ciò è dovuto alla tipologia di arredi presenti e non comporta un abuso edilizio intrinseco dello stabile ma un utilizzo improprio dello stesso.

LOTTO 4

Le aree incolte sono completamente inedificate, fatta eccezione per le opere idrauliche di contenimento del canale giacente sul mappale 3054, eseguito del comune. Non si rilevano abusi edilizi.

4.7 Quesito 7 - Formazione di lotti

In conseguenza della divisione fisica e funzionale degli immobili in oggetto si è proceduto a suddividere in quattro lotti funzionali già individuati nella descrizione dell'atto di pignoramento degli immobili.



In particolare sono stati distinti gli immobili edificati secondo la suddivisione catastale, mentre relativamente ai terreni, verificato che gli stessi costituiscono un appezzamento unico e che per lo stesso è in corso di presentazione un piano di lottizzazione, l'insieme dei terreni è stato valutato unitariamente e prende il nome di lotto 4.

4.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota

Gli immobili del procedimento sono pignorati per l'intera proprietà.

4.9 Quesito 9 - Stato degli immobili (possesso del bene)

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, i lotti 1 e 2 sono utilizzati dalla titolare della società esecutata e dai suoi figli. Il lotto 3 è utilizzato dalla figlia della titolare. Il lotto 4 appare incolto e non utilizzato. Resto in attesa della risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate e dalla Questura di Cagliari rispettivamente sulla esistenza di eventuali contratti di locazione e comodato o di eventuali comunicazioni di cessione ai sensi dell'art. 12 del D.L. 59/78 riferite all'immobile pignorato.

4.10 Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati

4.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

4.12 Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

4.13 Quesito 13 - Valore degli immobili pignorati

Per ricercare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato un procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione con dati ricavati da banche dati di valori immobiliari, adottando come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale.

Nelle tabelle seguenti, suddivise per i quattro lotti proposti, è riportato il calcolo della superficie convenzionale commerciale degli immobili, ottenuto mediante l'applicazione alle superfici lorde di opportuni coefficienti correttivi di ragguaglio. Come chiarito al par. 4.6.1, si



terrà conto delle eventuali irregolarità edilizie-urbanistiche riscontrate nella stima degli immobili.

LOTTO 1 E LOTTO 2

LOTTO 1 - Appartamento primo piano - calcolo superfici commerciali				
n.	Descrizione	Superficie lorda (mq)	coeff. Raggiugl.	superficie lorda raggiugliata (mq)
1	Pranzo soggiorno	41,42	1	77,11
2	Letto 1	10,34	1	
3	Letto 2	14,41	1	
4	Bagno	6,27	1	
5	Disimpegno	4,68	1	
6	balcone 1	12,65	0,4	5,06
7	balcone 2	6,25	0,4	2,50
8	Posto auto	12,25	0,65	7,96
Totali superfici convenzionali (mq)				92,63

LOTTO 2 - Appartamento secondo piano - calcolo superfici commerciali				
n.	Descrizione	Superficie lorda (mq)	coeff. Raggiugl.	superficie lorda raggiugliata (mq)
1	Pranzo soggiorno	32,45	1	65,56
2	Letto 1	14,19	1	
3	Letto 2	10,73	1	
4	Bagno	4,68	1	
5	Disimpegno	3,52	1	
6	balcone 1	4,25	0,4	1,70
7	balcone 2	7,45	0,4	2,98
8	balcone 3	6,15	0,4	2,46
9	balcone 4	4,80	0,4	1,92
10	Posto auto	12,25	0,65	7,96
Totali superfici convenzionali (mq)				82,58

Di seguito sono riepilogati in forma aggregata i principali valori di mercato che sono stati acquisiti e le relative fonti:

Fonte	Valore di mercato unitario (€/mq)		
	min	max	medio
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Comune di Assemini, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, anno 2021, II semestre, zona Periferica/Periferia Abitato, stato conservativo normale, valori riferiti alla superficie lorda.	1200,00	1500,00	1350,00
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Comune di Assemini, destinazione residenziale, tipologia abitazioni di tipo economico, anno 2021, II semestre, zona Periferica/Periferia Abitato, stato conservativo normale, valori riferiti alla superficie lorda.	900,00	1250,00	1075,00

Considerate le caratteristiche degli immobili, lo stato di manutenzione mediocre di ambienti e impianti, la posizione rispetto al centro abitato e l'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene che possa essere utilizzato il seguente valore unitario: 900,00 €/mq.

Tenuto conto:

- dei costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, già sommariamente stimati in euro 2500,00, come specificato al paragrafo 4.6.1;

si ricava il seguente valore di mercato:

LOTTO 1- Assemini - appartamento al primo piano

$$92,63 \times 900,00 \text{ €/mq} - 2.500,00 \text{ €} = 80.869,25 \text{ euro}$$

Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato del complesso degli immobili pignorati è pari a:

euro 81.000,00 (ottantunomila).

LOTTO 2 – Assemini – Appartamento al secondo piano

$$82,58 \times 900,00 \text{ €/mq} - 2.500,00 \text{ €} = 71.824,25 \text{ euro}$$

Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato del complesso degli immobili pignorati è pari a:

euro 72.000,00 (settantaduemila).

LOTTO 3

LOTTO 3 - Capoterra - ufficio piano terra - via Siena				
n.	Descrizione	Superficie lorda (mq)	coeff. Ragguagl.	Superficie lorda ragguagliata (mq)
1	Ufficio - Pranzo soggiorno	24,53	1	62,12
2	ufficio - Letto 1	14,93	1	
3	Archivio - Letto 2	9,86	1	
4	Bagno	5,13	1	
5	Disimpegno	2,04	1	
6	balcone 1	5,83	0,5	2,92
7	cortile esclusivo	112,43	0,1	11,24
Totali superfici convenzionali (mq)				76,28

Di seguito sono riepilogati in forma aggregata i principali valori di mercato che sono stati acquisiti e le relative fonti:

Fonte	Valore di mercato unitario (€/mq)		
	min	max	medio
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Comune di Capoterra, destinazione residenziale, tipologia uffici, anno 2021, Il semestre, zona Periferica/Periferia Abitato, stato conservativo normale, valori riferiti alla superficie lorda.	1000,00	1300,00	1150,00
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Comune di Capoterra, destinazione residenziale, tipologia abitazioni di tipo economico, anno 2021, Il semestre, zona Periferica/Periferia Abitato, stato conservativo normale, valori riferiti alla superficie lorda.	800,00	1100,00	950,00

Considerate le caratteristiche degli immobili, il buono stato di manutenzione, la posizione rispetto al centro abitato e l'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene che possa essere utilizzato il seguente valore unitario: 1100,00 €/mq.

Tenuto conto:

- dei costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, già sommariamente stimati in euro 2500,00, come specificato al paragrafo 4.6.1;

si ricava il seguente valore di mercato:

LOTTO 3- Capoterra – ufficio al piano terra

$$76,28 \times 1.100,00 \text{ €/mq} - 2500 = 81.407,34 \text{ euro}$$

Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato del complesso degli immobili pignorati è pari a:

euro 81.500,00 (ottantunomila cinquecento).

LOTTO 4

Le aree fabbricabili in oggetto hanno una estensione complessiva di 3890 mq. Il valore medio di mercato dei terreni edificabili, ritenuto applicabile al caso di specie, è dedotto dalla tabella allegata alla delibera 63/2020 del comune di Capoterra redatta a seguito della relazione di stima dell'agenzia delle entrate e dei valori di mercato delle aree edificabili. In tale tabella, distinti secondo le zone urbanistiche e i piani di lottizzazione a cui afferiscono, sono individuati i prezzi dei terreni edificabili (v. all.7).

Poiché nel caso di specie non è stato ancora approvato il piano di lottizzazione e i soli terreni oggetto di perizia per loro estensione (inferiore a un ettaro) non sono suscettibili di edificazione su iniziativa privata del singolo proprietario, si applicherà il valore minimo tabellato apportando una correzione pari al 30% per tener conto di tale limitazione.

LOTTO 4- Capoterra – aree edificabili

$$3.890 \times 19,00 \text{ €/mq} \times 0,7 = 51.737,00 \text{ euro}$$



Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato del complesso degli immobili pignorati è pari a:

euro 51.700,00 (cinquantunomila settecento).

4.14 Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali

Per tutti i lotti non risulta che siano presenti vincoli od oneri condominiali inquanto non si è avuto riscontro della costituzione di un condominio.

4.15 Quesito 15 - Check list

La sottoscritta ha compilato la check-list allegata al decreto di nomina e la depositerà tramite il portale telematico PCT contestualmente alla presente relazione (v. all. 8).

Al paragrafo 3 di questo documento sono contenuti i dati riassuntivi di cui al quesito 15.

5 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto ing. Daniela Mereu rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.

6 Allegati

1. Visure e planimetrie catastali
2. Planimetria dello stato di fatto degli immobili
3. Atti di provenienza ultraventennale
4. Documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di
 1. Assemini
 2. Capoterra
5. Documentazione fotografica
 1. Lotto 1
 2. Lotto 2
 3. Lotto 3
 4. Lotto 4
6. Processo verbale di sopralluogo
7. Tabella valori terreni edificabili comune di Capoterra
8. Check-list

Cagliari, settembre 2022

Il consulente tecnico d'ufficio
(Ing. Daniela Mereu)

