

**TRIBUNALE CIVILE  
DI  
CAGLIARI  
UFFICIO ESECUZIONI  
IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°231/2023  
promossa da**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa FLAMINIA IELO**

**IL C.T.U.**

**ING. ENRICO ANGIONI**

**DATA**

**2 LUGLIO 2024**

**UDIENZA**

**14 NOVEMBRE 2024**

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°231/2023**

**Promossa da**

**contro**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Consulente tecnico d'ufficio**

**Ing. Enrico Angioni**



**SOMMARIO**

- 1. PREMESSE**
- 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. ELENCO CRONOLOGICO OPERAZIONI PERITALI**
- 4. DATI CATASTALI**
- 5. RISPOSTE AI QUESITI**
  - 5.1. PROSPETTO RIASSUNTIVO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**
  - 5.2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
  - 5.3. CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO**
  - 5.4. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**
  - 5.5. INDICAZIONE COMPROPRIETARI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**
  - 5.6. AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**
  - 5.7. STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**
  - 5.8. VINCOLI**
  - 5.9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**
- 6. CONCLUSIONI**



## 1. PREMESSE

Ill.ma GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. dell'8 Aprile 2024, notificatomi in data 09.04.2024, il sottoscritto ing. Enrico Angioni, nato a Cagliari il 26.02.1967, libero professionista con studio in Cagliari al n°7 della via Iglesias, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n°3079 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato perito nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con il giuramento di rito, in data 11.04.2024, accettavo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato 1.

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento in data 11.09.2023, si rileva che l'immobile sottoposto ad espropriazione immobiliare risulta descritto come segue:

“in Comune di Quartu Sant'Elena, terreno distinto al NCT del detto comune al FOGLIO 16, MAPPALE 22”.

Si segnala che a seguito di frazionamento per Variazione di Tabella del 12.06.1986, in atti dallo 02.03.2011, il mappale 22 è stato frazionato nei seguenti mappali: 688 di mq 27.320, 689 di mq 18.300, 115 di mq 140 e 406 di mq 45.

I mappali 688 e 689 sono rimasti in proprietà alla società debitrice mentre i mappali 140 e 406 (cabina elettrica) risultano intestati alla società elettrica ENEL.

## 3. ELENCO CRONOLOGICO OPERAZIONI PERITALI

09.04.2024\_ Acquisizione documentazione fascicolo telematico dal portale PCT e documentazione catastale dal portale SISTER (all.2).

11.09.2024\_ Giuramento incarico.

18.04.2024\_ Inoltrata, tramite PEC, richiesta Comune per ottenimento Certificato Destinazione Urbanistica terreni (Protocollo n.34462).

07.05.2024\_ Individuata in accordo con l'IVG data per effettuazione del sopralluogo



presso gli immobili pignorati.

07.05.2024\_ Inoltrata, tramite PEC, richiesta Comune per ottenimento eventuali progetti approvati relativi a immobili ricadenti sul mappale 689 (Protocollo n.40079) – all.3.

13.05.2024\_ Trasmissione, tramite PEC, dell'informativa per il debitore e, contestuale, comunicazione data del sopralluogo.

29.05.2024\_ Acquisizione Certificato Destinazione di Urbanistica, previ pagamenti dei diritti di segreteria e trasmissione marche da bollo (all.4).

11.06.2024\_ Effettuazione del sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del rappresentante dell'IVG. Assenti rappresentanti della società debitrice. Eseguito rilievo fotografico dello stato dei luoghi - documentazione fotografica (all.5).

19.06.2024\_ Acquisizione note di iscrizioni e di trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili (all.6).

21.06.2024 e 27.06.2024\_ Acquisizione note trascrizione atti di provenienza (all.7).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, inoltre, si è provveduto ad effettuare le indagini di mercato, che sono state condotte mediante una serie di accertamenti presso alcune agenzie immobiliari on-line riportanti pubblicità di vendita su terreni simili a quelli pignorati ricadenti in Comune di Quartu Sant'Elena. Gli esiti di tali indagini sono stati riportati nella tabella riepilogativa costituente l'allegato 8 della presente relazione.

#### 4. DATI CATASTALI

Sulla base degli accertamenti catastali condotti dal sottoscritto C.T.U., si segnala che gli immobili oggetto di perizia risultano censiti come segue:

- **In capo alla ditta**

1) Terreno ricadente in zona C di espansione (sottozona CE) sito in Quartu



Sant'Elena, censito nel C.T. al Foglio 16 mappale 688, di ha 2.73.20, Qualità pascolo di III Classe, R.D. € 21,16, R.A. 7,05;

- 2) Terreno con sovrastanti serre, ricadente in zona C di espansione (sottozona G.B.3 per circa l'85% e sottozona CE per circa 15%) sito in Quartu Sant'Elena, censito nel C.T. al Foglio 16 mappale 689, di ha 1.83.00, Qualità serra Classe U, R.D. € 1.039,63, R.A. 292,99.

## 5. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto della documentazione rintracciata in atti, si riporta quanto segue.

### 5.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle visure ipo-catastali effettuate dal sottoscritto (all.6), tenuto conto della certificazione notarile in atti, si riporta, di seguito, il sottostante prospetto riassuntivo:

#### 1) Terreno Foglio 16 mappale 688 (derivato dal frazionamento dell'originario mappale 22 per Tabella di Variazione del 12.06.1986)

A) ISCRIZIONE DEL 18.06.2007, REG. GEN. 24699, REG. PART. 4575

- Titolo: ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito

- A favore di: |

- Contro: |

- Immobile: terreno in Quartu Sant'Elena C.T. Foglio 16 Mappale 22

- Quota: intero

\* Annotazione ad iscrizione n. 300 del 21.01.2011 derivante da riduzione somma

\* Annotazione ad iscrizione n. 301 del 21.01.2011 derivante da annotazione ad iscrizione modifica piano di rimborso



\*\*\*\*\*  
B) TRASCRIZIONE DEL 29.09.2023, REG. GEN. 31759, REG. PART. 23986

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 11/09/2023

- A favore di:

- Contro: [REDACTED]

- Immobiliare: terreno in Quartu Sant'Elena C.T. Foglio 16 Mappale 22

- Quota: intero

\*\*\*\*\*  
**2) Terreno Foglio 16 mappale 689 (derivato dal frazionamento dell'originario mappale 22 per Tabella di Variazione del 12.06.1986)**

A) ISCRIZIONE DEL 18.06.2007, REG. GEN. 24699, REG. PART. 4575

- Titolo: ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito

- A favore di:

- Contro: [REDACTED]

- Immobiliare: terreno in Quartu Sant'Elena C.T. Foglio 16 Mappale 22

- Quota: intero

\* Annotazione ad iscrizione n. 300 del 21.01.2011 derivante da riduzione somma

\* Annotazione ad iscrizione n. 301 del 21.01.2011 derivante da annotazione ad iscrizione modifica piano di rimborso

\*\*\*\*\*  
B) TRASCRIZIONE DEL 29.09.2023, REG. GEN. 31759, REG. PART. 23986

- Titolo: verbale di pignoramento immobiliare in data 11/09/2023

- A favore di:

- Contro: [REDACTED]

- Immobile: terreno in Quartu Sant'Elena C.T. Foglio 16 Mappale 22
- Quota: intero

## NOTE SULLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Sulla base della documentazione in atti e degli accertamenti ipo-catastali condotti dal sottoscritto CTU, nei vent'anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento (29.09.2023) si è accertata la sussistenza della continuità delle trascrizioni.

Gli immobili oggetto di perizia (mappali 688 e 689) derivano dal frazionamento del mappale 22, acquistato dalla società debitrice con atto di compravendita trascritto ai nn.24357/15807 in data 15.06.2007 (all.7).

## 5.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 5.2.1 Terreno in Quartu Sant'Elena, C.T. Foglio 16 mappale 688

Il terreno in esame (foto 1 – 2) è situato nel sobborgo-giardino di "Flumini - Separassiu", così come definito nella zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale vigente. Il terreno è raggiungibile percorrendo la via della Autonomia Regionale Sarda e risulta accessibile dalla via delle Bouganville oltre che dal mappale 689, anch'esso oggetto di pignoramento, con il quale forma un corpo unico.

L'area si estende su una superficie catastale di 27.320 mq e, per quanto la stessa non ricada in zona agricola, è classificata catastalmente come un pascolo di III classe. Il terreno in esame confina, rispettivamente, con la via delle Bouganville, con il mappale 407, con il mappale 689 e con la via Palma Fiorita.

Al momento del sopralluogo, si è accertato che il terreno (foto da 3 a 12) era libero da costruzioni e ricoperto in parte da vegetazione spontanea e da alberi di piccolo fusto. Inoltre, nei pressi del confine con la via Palma Fiorita, erano presenti un box metallico da cantiere e alcuni rottami di vario tipo (foto 13 – 14). Il fondo si presentava con giacitura prevalentemente piana ed i confini erano materializzati con



siepi di fichi d'india lungo la via Palma Fiorita (foto 15) e la via della Bouganville (foto 16) e con una recinzione, fatiscente, in rete metallica lungo il mappale 407.

**Dati urbanistici:** dall'esame della cartografia del P.U.C. e di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (all.4), si rileva che il terreno in esame ricade in zona classificata "C – di espansione" dal vigente P.U.C., e risulta ricompreso nella sottozona CE così come definita nel Piano quadro di coordinamento del "Sobborgo Giardino di Flumini – Separassiu", approvato, ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. n.45/89, con delibera n° 99 del 6 ottobre 2006 (all.9).

Per tale sottozona l'attività edificatoria è subordinata all'approvazione di strumenti attuativi quali Piani di Risanamento, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi in regime di Comparti edificatori e/o Programmi Integrati ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94 estesi agli ambiti previsti nella Zonizzazione di PUC ed eventualmente articolati in sub-ambiti attuativi funzionali che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale.

I parametri urbanistici della sottozona sono riassunti come segue:

Indice territoriale: 0,30 mc/mq

Indice fondiario massimo: 0,60 mc/mq

Cessioni per verde e servizi pubblici: 0,30 x S.t. con un minimo di 40 Ha, comprensivi delle S/G verde-parco ubicate lungo la fascia delle ex cave fluviali; almeno 10 Ha dovranno essere ubicati all'interno dell'ambito C.E.

Ripartizione della volumetria complessiva:

- 0,70 per residenza;
- 0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza;
- 0,10 per servizi pubblici.

Per tutte le altre prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica di



cui all'allegato 3.

Altresì, dall'esame della zonizzazione del Piano Quadro si rileva che una porzione di circa 8.000 mq è inserita tra le "superfici libere accorpate con destinazione preferenziale a residenza", una porzione di circa 11.700 mq è inserita tra le "superfici libere accorpate con destinazione preferenziale per spazi verdi e attrezzature pubbliche (aree di cessione) o provate", mentre la restante superficie, circa 7.620 mq, risulterebbe impiegata per la viabilità di piano.

**Note:** tenuto conto che il mappale 688 in esame, ricadente totalmente nella sottozona urbanistica CE, costituisce un corpo unico con il mappale 689, in parte ricadente anch'esso nella sottozona CE, il sottoscritto accorperà i due mappali sopra citati in un unico lotto di vendita.

### **5.2.2 Terreno in Quartu Sant'Elena, C.T. Foglio 16 mappale 689**

Il terreno in esame (foto 1 – 2) è situato nel sobborgo-giardino di "Flumini - Separassiu", così come definito nella zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale vigente. Il terreno è accessibile dalla sia via della Autonomia Regionale Sarda, sia in corrispondenza dell'incrocio tra detta via e la via Palma Fiorita, oltre che dal mappale 688, con il quale forma un corpo unico.

L'area si estende su una superficie catastale di 18.300 mq e, per quanto la stessa non ricada in zona agricola, è classificata catastalmente come serra. Il terreno in esame (foto da 17 a 22) confina, rispettivamente, con la via della Autonomia Regionale Sarda, con la via Palma Fiorita, con il mappale 688, con il mappale 407, con il mappale 415 e con il mappale 115.

Al momento del sopralluogo, si è accertato che sul terreno erano presenti quattro serre delle dimensioni di circa mt (17 x 100) ciascuna (foto da 23 a 28), in completo stato di degrado e di abbandono. Inoltre, lungo il confine con la via Palma Fiorita e



con il mappale 688, era presente un manufatto in cemento armato (foto da 29 a 32), presumibilmente, utilizzato in passato quale vascone di accumulo d'acqua a servizio dell'impianto di irrigazione delle serre; in alcune zone si è rilevata la presenza di materiali di risulta.

La porzione del fondo non occupata dai manufatti sopracitati era ricoperta in parte da vegetazione spontanea e da qualche albero di medio fusto. Si segnala che la porzione di terreno antistante le serre, lungo il confine con la via della Autonomia Regionale Sarda, era utilizzata come area a parcheggio da terzi (foto 17 – 18), data la presenza di un varco in corrispondenza dell'incrocio tra la via sopra citata e la via Palma Fiorita.

Il fondo si presentava con giacitura prevalentemente piana ed i confini erano materializzati per la maggior con siepi di fichi d'india lungo la via Palma Fiorita e con una recinzione (foto 33), fatiscente, in rete metallica lungo i mappali 407, 415 e 115.

Il confine lungo la via della Autonomia Regionale Sarda era materializzato solo per piccoli tratti dalla vecchia recinzione in muratura (foto 34 – 35).

**Dati urbanistici:** dall'esame della cartografia del P.U.C. e di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (all.4), si rileva che il terreno in esame ricade in zona classificata "C – di espansione" dal vigente P.U.C., e risulta ricompreso per circa 14.500 mq nella sottozona G.B.3 e per circa 3.800 mq nella sottozona CE, sottozone così come definite nel Piano quadro di coordinamento del "Sobborgo Giardino di Flumini – Separassiu", approvato, ai sensi dell'art. 20 e 21 della L.R. n.45/89, con delibera n° 99 del 6 ottobre 2006 (all.9).

In generale, la sottozona G.B. individua aree di nuova perimetrazione destinate ad accogliere attrezzature polifunzionali pubbliche e private. Si tratta di aree con la caratteristica di provenire dalle Zone "E" del precedente P. di F. oppure, di essere



già state classificate "G", ma in ambito non urbanizzato.

Tali sottozone sono da inserirsi in apposite Aree Programma e ad esse si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- indice territoriale massimo di utilizzazione privata: 0,75 mc/mq;
- indice territoriale di utilizzazione pubblica: 0,25 mc/mq;
- quota di cessioni nell'ambito dell'Area-Programma interessata: 33% a destinazione "G" pubblica o "S" standard ad uso pubblico, a gestione e proprietà privata: 80 mq/100 mq di Sup. lorda direzionale (di cui almeno il 50% a parcheggio);
- rapporto di copertura massimo: 15%.

In particolare per la sottozona G.B.3, "Polo di Flumini - Serra Perdosa, attrezzature integrate di scala urbana del nucleo", sono previste le seguenti destinazioni e prescrizioni:

- servizi per il terziario specializzato turistico uffici e studi professionali;
- attività ricettive di tipo alberghiero;
- abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi attrezzature per l'istruzione superiore
- centri commerciali integrati pubblici esercizi
- altezza massima: 7,50 m
- Nella Sottozona G.B.3 l'indice di edificabilità territoriale di utilizzazione privata è ridotto a 0,50 mc/mq.

Altresì, dall'esame della zonizzazione del Piano Quadro si rileva che dei 14.500 mq, ricadenti in zona G.B.3, circa 8.700 mq sono destinabili all'edificazione delle strutture, così come assentibili dal Piano Quadro, mentre la superficie restante, circa 5.700 mq, è destinata al miglioramento della viabilità di piano.

Così come già riportato per il mappale 688, per la sottozona CE l'attività edificatoria



è subordinata all'approvazione di strumenti attuativi quali Piani di Risanamento, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi in regime di Comparti edificatori e/o Programmi Integrati ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94 estesi agli ambiti previsti nella Zonizzazione di PUC ed eventualmente articolati in sub-ambiti attuativi funzionali che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale.

I parametri urbanistici della sottozona sono riassunti come segue:

Indice territoriale: 0,30 mc/mq

Indice fondiario massimo: 0,60 mc/mq

Cessioni per verde e servizi pubblici: 0,30 x S.t. con un minimo di 40 Ha, comprensivi delle S/G verde-parco ubicate lungo la fascia delle ex cave fluviali; almeno 10 Ha dovranno essere ubicati all'interno dell'ambito C.E.

Ripartizione della volumetria complessiva:

- 0,70 per residenza;
- 0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza;
- 0,10 per servizi pubblici.

Altresì, dall'esame della zonizzazione del Piano Quadro si rileva che della porzione di circa 3.800 mq ricadente in zona CE, circa 1.000 mq sono inseriti tra le "superfici libere accorpate con destinazione preferenziale a residenza", circa 1.400 mq sono inseriti tra le "superfici libere accorpate con destinazione preferenziale per verdi e attrezzature pubbliche (aree di cessione) o private", mentre la restante superficie, circa 1.400 mq, risulterebbe impiegata per la viabilità di piano.

**Note:** tenuto conto che il mappale 689 in esame, ricadente in parte nella sottozona G.B.3 ed in parte in zona CE, costituisce un corpo unico con il mappale 688, completamente ricadente nella sottozona CE, il sottoscritto accorperà i due mappali



sopra citati in un unico lotto di vendita.

### **5.3 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO**

Come già evidenziato nei precedenti paragrafi, il mappale 22 del Foglio 16, indicato nell'atto di pignoramento, è stato frazionato nei mappali 688 di mq 27.320, 689 di mq 18.300, 115 di mq 140 e 406 di mq 45.

I mappali 688 e 689 sono rimasti in proprietà alla società debitrice mentre i mappali 140 e 406 risultano intestati alla società elettrica ENEL.

Alla luce di tali considerazioni, si può affermare che i dati riportati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

### **5.4 DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**

#### **5.4.1 Terreno censito nel C.T. al Foglio 16 Mappale 688**

Sul terreno in esame non è stata riscontrata la presenza di fabbricati. L'immobile può ritenersi libero da abusi edilizi.

#### **5.4.1 Terreno censito nel C.T. al Foglio 16 Mappale 689**

Sul terreno in esame è stata rilevata la presenza di n.4 serre (in completo stato di abbandono e degrado), aventi dimensioni pari a circa mt (17 x 100) e da un vascone in cemento armato.

Per verificare se, per dette strutture, fossero state presentate delle pratiche edilizie presso la pubblica amministrazione, il sottoscritto ha inoltrato apposita richiesta al Comune di Quartu Sant'Elena (all.3), senza ricevere risposta alcuna, presumibilmente, per mancanza della documentazione richiesta.

Tuttavia, si ritiene opportuno segnalare, che l'esame delle ortofoto regionali ha evidenziato la presenza delle strutture sopra indicate già nell'ortofoto del 1968



(all.10), pertanto, si ritiene che le stesse siano state realizzata in epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge n.765/1967.

Altresi, si ritiene opportuno segnalare che, a piani attuativi approvati, l'utilizzo del fondo per l'edificazione comporterà necessariamente la rimozione totale delle serre e la demolizione del vascone in cemento armato.

## **5.6 INDICAZIONE COMPROPRIETARI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

Gli immobili oggetto di perizia sono intestati alla società debitrice per una quota pari all'intero.

Come già accennato nei precedenti paragrafi, il sottoscritto accorperà i due mappali oggetto della presente perizia in un unico lotto di vendita.

## **5.7 STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per quanto al sopralluogo non abbia presenziato alcun rappresentante della società debitrice, si ritiene che gli immobili siano nel possesso della suddetta società debitrice.

## **5.8 VINCOLI**

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica (all.4), i terreni oggetto di pignoramento non sono soggetti a particolari vincoli, se non quelli derivanti dalle norme e prescrizioni urbanistiche già descritte nei precedenti paragrafi.

Si ritiene opportuno segnalare che il mappale 488, per il 100% della sua estensione, ed il mappale 489, per il 90% della sua estensione, sono inseriti all'interno del Piano Assetto Idrogeologico regionale in zona classificata Hg0, che individua quelle "aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali".

## **5.9 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**

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 oggetto di stima sono costituiti da due terreni, formanti corpo unico, ricadente in zona urbanistica C di espansione (sottozone CE e G.B.3 così come definite dal Piano Quadro di Coordinamento), utilizzabili per l'edificazione solo dopo l'approvazione di uno strumento attuativo, che, al momento, non risulta in fase di redazione.

Per unità immobiliari simili a quelle in esame, le indagini di mercato, condotte durante lo svolgimento delle operazioni peritali, hanno consentito di accertare l'esistenza di un minimo mercato immobiliare cui riferire la determinazione del valore dei beni oggetto di stima.

In tali condizioni, per poter formulare un giudizio di stima attendibile e procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" di tali beni, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

L'applicazione di tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

In particolare, ai fini del confronto con beni simili, si tiene conto delle seguenti caratteristiche: ubicazione, presenza dello strumento urbanistico attuativo, potenzialità edificatoria futura, eventuale presenza delle opere di urbanizzazione, presenza di manufatti da rimuovere e condizioni di mercato.



Con riferimento ai dati di mercato (all.10), recuperati attraverso la consultazione di vari siti web riportanti inserzioni immobiliari nei Comuni di Quartu Sant'Elena, l'applicazione del metodo di stima ha consentito di accertare le seguenti valutazioni unitarie:

- Porzione del fondo ricadente in zona CE: 12,00 €/mq;
- Porzione del fondo ricadente in zona G.B.3: 10,00 €/mq.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter determinare il valore di mercato dei beni in esame secondo i seguenti calcoli:

#### **Terreno in zona C – sottozona CE e G.B.3. (mappali 688 e 689)**

a) Porzione zona CE: mq 30.065 x 12,00 €/mq  $\cong$  € 361.000,00

b) Porzione zona G.B.3.: mq 15.555 x 10,00 €/mq  $\cong$  € 156.000,00

**Valore Lotto:** (a + b) = € (361.000,00 + 156.000,00) = **€ 517.000,00**

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

Ammettendo una riduzione del 10%, si ottiene una valutazione pari a:

**Valore Lotto** = € 517.000,00 x 0.90 = **€ 465.300,00.**

#### **6. CONCLUSIONI**

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

Cagliari, lì 2 Luglio 2024

Il C.T.U.

Ing. Enrico Angioni

Firmato digitalmente

