TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

R.Es. n. 157/1995

Debitore: [redacted]

Creditore pignorante: [redacted]

[redacted]

Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo

Ill.mo Sig. Giudice istruttore Dott.ssa Flaminia Ielo: della I Sez. Civ. del Tribunale di Cagliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1.0 Premessa

Nell'Udienza del 05 Marzo 2024, la S.V. nominava me sottoscritto Dr. Ing. Salvatore Atzori, con studio in Selargius alla via Cavour n.33, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari col n. 3376, Consulente tecnico d'Ufficio, nella causa promossa dalla: [redacted], al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

1) Verifichi la completezza della Documentazione di cui all'art.567, 2°comma c.p.c.;

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

3) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto;

4) Indichi l'utilizzazione prevista dallo Strumento urbanistico comunale; Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

5) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

6) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

7) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

8) se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il di-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

ritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

10) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2.0 Risposta al quesito numero 1

Comune di Portoscuso - Località Concali Arrubiu - Fg. 7 mappale 116 (ex 31/A) mq 114707.00

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1)Rogito Dottor Gian Paolo Toscano in data 20/07/1966 Rep.9614 Racc.2071 - Donazione a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

favore: [redacted] nato a [redacted] - Trascritta a Cagliari il 20/08/1966 Cas. 13032 Art. 11056 ([redacted] si riserva l'usufrutto vita natural durante e dopo la sua morte in favore del proprio coniuge [redacted]).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

1)Rogito Dottor Giovanni Rosetti in data 24/05/1990 Rep. 15825 Rac. 5258 - Ipoteca di [redacted] di L.111.998.800 estinguibile in anni 15 mediante n. 30 semestralità, concesso alla [redacted] Iscritta a Cagliari il 28/05/1990 Cas.14404 Art.1856

1a) Rogito Dottor Giovanni Rosetti in data 29/08/1990 Rep.16378 Rac.5538 - Annotamento di Erogazione Somma. Trascritto a Cagliari il 18/10/1990 Cas.26769 Art.4492

2)Rogito Dottor Enrico Dolia in data 29/10/1992 Rep.30637 - Ipoteca di L.250.000.000 in favore [redacted] a garanzia dell'apertura di credito di L.268.877.844 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Iscritta a Cagliari il 03/11/1992 Cas.24425 Art.3535.

3)Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 15/02/1995 Rep.354 - Verbale di Pignoramento Immobili per il credito di L.128.136.928 a favore: [redacted] Trascritta a Cagliari il 07/03/1995 Cas.5849 Art.3725.

4)Ufficiale Giudiziario Corte D'appello in data 05/01/1996 Rep.7 - Verbale di Pignoramento Immobili per i crediti di:L.128.136.928 notificato il 16/12/1994 e L.91.266.453 notificato il 31/12/1994 a favore: [redacted] trascritto a Cagliari il 17/01/1996 Cas.1363 Art.1042.

5) Trascrizione 4833/5844 - Ufficiale Giudiziario Corte D'appello in data 02/03/2015 - Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili in Rinnovazione (15/02/1995 Rep.354 - trascrizione n.3725 del 1995);

6) Trascrizione 28096/35619 - Ufficiale Giudiziario Corte D'appello in data 29/12/2015 - Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Pignoramento Immobili in Rinnovazione (05/01/1996 Rep.7 – trascrizione n.1042 del 1996);

7) Trascrizione 22161/29382 – Pubblico ufficiale Cagliari Atti Pubbl. Succ. 356256/88888 del 01/09/2023 Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione.

3.0 Risposta al quesito numero 2

Per poter adempiere al mandato conferitomi, Io sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Atzori, il giorno 23 Gennaio 2025, alle ore 09.30, mi recai presso l'immobile, sito nel Comune di Portoscuso, loc. Concali Arrubiu, distinto al N.C.T. al foglio 7 mappale 116 (ex **31/A)** Pascolo Cespugliato di classe 2 di mq 114707; l'immobile di cui trattasi è costituito da un terreno agricolo su cui insistono, in stato di abbandono, una **Serra**, un fabbricato rurale adibito presumibilmente a **Vano di Appoggio** ed un corpo di fabbrica composto da tre locali, adibiti a **Stalla**, a **Deposito** ed a **W.C.**, mentre la restante parte risulta avere ancora le caratteristiche naturali di pascolo cespugliato.

Durante il sopralluogo, accompagnato da un collaboratore, il Geom. Danilo Orrù, è stato effettuato il rilievo dei fabbricati presenti e della serra a cinque campate. Durante le operazioni di rilievo si è riscontrato che i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

fabbricati, in stato di abbandono, sono oramai ridotti a dei ruderi.

Inoltre il terreno agricolo non è protetto da una recinzione e non è altresì presente il cancello d'ingresso.

La ***Serra*** ha una superficie complessiva di circa 6000 mq, insiste parzialmente sul lotto in questione, ossia per circa 4450 mq, mentre la rimanente parte circa 1550 mq, ricade all'esterno del lotto in questione (Foglio 10 mappale 83 (non oggetto di pignoramento). Tale Serra a campata multipla è stata realizzata a cinque campate, ciascuna di luce mt.13.00, con struttura metallica e tamponatura in vetro; si presenta in un discreto stato di conservazione, dal punto di vista strutturale mentre la parte vetrata ha bisogno di manutenzione (sostituzione ed inserimento di nuovi vetri). Si ritiene auspicabile una verifica strutturale (telai e vetri), considerando che è stata realizzata da oltre 30 anni e non è utilizzata da tanto tempo infatti all'interno è in stato di abbandono e sono presenti solo sterpaglie.

Il fabbricato rurale adibito presumibilmente a **Vano Appoggio** è di circa 74.05 mq, risulta realizzato in muratura portante, (Blocchi di Cls), dotato di intonaco e privo di tinteggiatura. La copertura è a tetto ad una falda, realizzata in materiale industrializzato, tipo Cemento Amianto o simile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Il secondo corpo di fabbrica è composto da tre locali: a) **Stalla** di circa mq 21.89; b) **Deposito** di circa mq 7.64; c) **W.C.** di circa mq 10.54. Inoltre sono presenti: uno spazio delimitato, da una struttura mista muratura (in Blocchi di Cls) e Metallo, che presumibilmente aveva funzione di **Ricovero macchine operatrici**, avente una superficie di circa mq 61.63, ed uno spazio delimitato da una struttura bassa (oramai fatiscente) in metallo.

4.0 Risposta al quesito numero 3

La Serra ed i corpi di fabbrica, non risultano censiti al C.E.U.

5.0 Risposta al quesito numero 4

Il lotto, su cui insistono la serra ed i corpi di fabbrica, ricade:

a) in Zona E2 (Rurale Esterna) secondo quanto stabilito dal P.R.G. del Comune di Portoscuso;

b) in Zona di Discarica secondo il P.R.G.C.;

c) in Zona 2A (aree nelle quali prevale l'esigenza di tutela delle caratteristiche naturali), secondo il P.T.P.;

d) parte in Zona E2/2A e parte in Zona E5/2A, secondo il P.U.C..

La Documentazione, reperita per la "Relazione di Consulenza Tecnica", è costituita dai seguenti elaborati:

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A Copia della Documentazione, costituita da n.1 elaborati: Copia del Progetto esecutivo, ***per la installazione di n.3 Serre in Località "Concali Arrubiu" - Portoscuso***, allegato alla Autorizzazione n.1177 del 16/06/1989, richiesta dal [redacted] Documentazione allegata, costituita da n.2 elaborati grafici di progetto, riguardante i lavori per la realizzazione di di n.3 Serre nell'area, costituita dalle particelle distinte al Catasto al Foglio 7 mappali 31/a e 81/c.

B) Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione del Sulcis - Iglesiente, Autorizzazione n.021123 GM/ff del 18/07/1988, richiesta dal Sig. [redacted] Documentazione allegata, riguardante i lavori per la realizzazione di n.3 Serre di complessivi 6000 mq e annesso fabbricato nel terreno distinto al Catasto al Foglio 7 mappali 31/a e 81/c di Portoscuso.

C) Comune di Portoscuso, Autorizzazione n.1200 del 17/08/1989, richiesta [redacted] Documentazione allegata, riguardante i lavori per la installazione di un prefabbricato di ml 12 x 8 x 4.70, in Località Concali Arrubiu, per il periodo di tempo occorrente per la costruzione della Serra (Autorizzazione n. 1177 del 16/06/1989).

D) Mappa Catastale, con evidenziato il mappale 116, rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, relativo al Comune di Portoscuso estratto dal Foglio n.7, scala 1:2000;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

E) Documentazione derivante dal Rilevamento planimetrico.

I fabbricati rurali sono stati edificati senza alcuna concessione edilizia, mentre la serra risulta autorizzata, ma non è stata correttamente posizionata sul lotto, sia rispetto al grafico relativo all'autorizzazione (Comune di Portoscuso punto A), che rispetto al mappale 116 (solo una porzione di circa 4450 mq, mentre la restante parte circa 1550 mq risulta ubicata nel foglio 10 mappale 83 non oggetto di pignoramento). Si precisa altresì che per la serra è stata rilasciata una autorizzazione a carattere temporaneo, in quanto si sarebbe dovuta rimuovere, qualora l'area su cui insiste, fosse stata ritenuta necessaria per l'attuazione del vincolo riportato nelle previsioni di zona del P.R.G. Consortile.

Nei grafici di cui all'Autorizzazione, rilasciata dal Comune di Portoscuso (punto A), si può rilevare come potesse essere installata la sola Serra, di circa 6000 mq, avendo ricevuto i vari Nulla-Osta dagli organi competenti; mentre il fabbricato rurale adibito presumibilmente a Vano Appoggio, il corpo di fabbrica composto da tre locali: Stalla, Deposito e W.C., lo spazio adibito presumibilmente a Ricovero macchine operatrici, non potevano essere realizzati, in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

quanto, l'Autorizzazione del Comune di Portoscuso riguardava l'installazione della sola Serra, "*A TITOLO MERAMENTE TEMPORANEO*", il Sig. [redacted], legale rappresentante della [redacted], aveva l'obbligo della rimozione di quanto previsto, su semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale, qualora le aree interessate dall'intervento occorressero per l'attuazione del vincolo riportato nelle previsioni di zona del P.R.G. Consortile Vigente.

Nei grafici derivanti dal rilevamento (situazione attuale - punto E), si può rilevare come la ***Serra*** di circa 6000 mq, insiste parzialmente sul lotto in questione (punto A), ossia per circa 4450 mq, mentre la rimanente parte circa 1550 mq, ricade all'esterno del lotto in questione.

Il fabbricato rurale adibito presumibilmente a Vano Appoggio, il corpo di fabbrica composto da tre locali: Stalla, Deposito e W.C., lo spazio adibito presumibilmente a Ricovero macchine operatrici, non potevano essere realizzati e quindi dovrebbero essere demolite, in quanto opere non autorizzate.

L'area (mappale 31/a), indicata nel Pignoramento, su cui sorge la Serra, risulta differente da quella indicata nell'elaborato grafico (punto A), infatti nel progetto allegato all'Autorizzazione, la serra risulta ubicata su due mappali, censiti al Foglio 7 mapp. 31/a e 81/c; in particolare è presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

una particella (Foglio 7 mapp. 81/c) che non è oggetto di pignoramento.

6.0 Risposta al quesito numero 5

L'immobile è libero.

7.0 Risposta al quesito numero 6

L'immobile non è occupato.

8.0 Risposta al quesito numero 7

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

9.0 Risposta al quesito numero 8

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

10.0 Risposta al quesito numero 9

Si è proceduto alla stima del bene, sulla base della documentazione reperita, in particolare si sono utilizzati i dati derivanti dal rilievo dello stato attuale, escludendo i fabbricati non autorizzati.

Metodologia di stima

Valutato il mercato delle Serre a campata multipla, con prezzi medi a nuovo che vanno da 64.00 a 138.00 €./mq, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

stabilito il valore a metro quadrato di superficie commerciale in € 75.00 (75.00 €/mq), tale valore a metro quadrato è stato poi deprezzato per tenere conto:

- della Vetustà ed obsolescenza funzionale;

- degli oneri necessari per la pratica edilizia al comune di Portoscuso, in accertamento per il corretto posizionamento della serra attuale rispetto a quanto indicato nel grafico dell'autorizzazione;

- l'eventuale frazionamento o eventuale pratica di usucapione o acquisto del terreno necessario, su cui insiste la restante parte della Serra (porzione del mappale 83 Foglio 10);

- oppure lo smontaggio parziale, la verifica e l'adeguamento strutturale, il montaggio della serra nel suo posizionamento corretto sul mappale 116.

Il coefficiente usato per strutture in discrete condizioni è 0.34 da cui 75.00 x 0.34 = **25.50** €/mq.

La superficie commerciale è uguale alla superficie lorda - ossia la superficie coperta, comprensiva della superficie delle pareti - pari a circa **6000 mq.**

Quindi il valore di mercato della serra - secondo la stima diretta - è 6000 mq x 25.50 €/mq = **153.000,00** €.

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima indiretta

Tra i metodi di comparazione indiretti il più noto è il metodo della capitalizzazione dei redditi netti. Si basa su alcune applicazioni di matematica finanziaria: l'accumulazione per n anni del reddito netto annuo che l'immobile produrrebbe qualora venisse posto in affitto con un canone costante nel tempo, e l'analoga accumulazione degli interessi fruttati, per arrivare alla determinazione del valore attuale del capitale disponibile tra n anni. Si determina il valore di mercato di un bene immobile (V_m) tramite la relazione: $V_m = R_n / r$

dove: R_n è il reddito netto annuo ricavabile dall'immobile ed è uguale al reddito lordo annuo (R_l) meno le spese (S); r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito annuo lordo è: $R_l = A \times 12 + (A x r' / 12 x 78)$

dove: A è il canone di affitto mensile; il secondo addendo rappresenta la somma degli interessi fruttati in un anno dalle mensilità (depositate per un totale di 78 mesi), r' è il tasso annuale di interesse applicato (poniamo il 0,5%).

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si ritiene improbabile una conduzione in affitto, di una Serra per uso agricolo, nel Comune di Portoscuso, ed in particolare in zone vicine all'area Industriale; però trattandosi di una struttura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

di vaste proporzioni, può essere suscettibile di trasformazioni, previe Autorizzazioni Comunali e dei vari Consorzi. A tal proposito si è stabilito un valore locativo mensile (A) pari a € 600.00, comprensivo delle spese di gestione a carico del proprietario. Quindi:

R_1 = 600.00 € x 12 + (600.00 € x 0.5% / 12 x 78) ≈ **7219.50 €.**

Le spese di gestione a carico del proprietario, da sopportare per l'edificio e l'immobile - viste le condizioni di conservazione della Serra, considerati elementi statistici per beni immobili di pari categoria e classe - sono percentualmente qualificabili rispetto al reddito lordo nella seguente misura:

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria (3%÷6%): 5,5%

- spese per l'amministrazione ed i servizi (2%÷3,5%): 2,5%

- alee sfitti ed inesigibilità (0%÷2%): 1%

- spese per le assicurazioni (1%÷2,5%):1,5%

- aliquota di ammortamento (0,5%÷5%): 0,5%

- aliquota per le imposte e le tasse (10%÷30%): 15%

e la somma delle quote rappresenta l'incidenza percentuale delle spese i_s = (5,5 + 2,5 + 1 + 1,5 + 0,5 + 15)% = 26%. Le spese pari a S = i_s x R_1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Il reddito netto è:

$R_n = R_l - S = R_l - I_s \times R_l$ = 7219.50 € - 25% x 7219.50 € ≈ **5414.63** €.

Il saggio di capitalizzazione r per un centro di media dimensione varia tra 1,5% e 5,5%; si considera allora il valore di 3,0%, (che tiene conto delle condizioni non ottimali in cui la Serra si trova), e lo si adatta alla stima tramite delle valutazioni su alcune caratteristiche dell'immobile, caratteristiche classificate dalla letteratura estimativa; una valutazione positiva comporterà una detrazione al valore di r, una valutazione negativa comporterà un'aggiunta al valore di r. Per l'immobile oggetto di stima il saggio di capitalizzazione è stato valutato pari a 3,4%.

Si è trovato il valore particolare di r in questo modo:

a) **Caratteristiche di localizzazione**:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano - Livello dei collegamenti e servizio dei trasporti. (+/- 0,22%) valutazione: +0,08%
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) a distanza pedonale. (+/- 0,28%) valutazione: + 0,013%
- Qualificazione dell'ambiente esterno - Idoneità insediativa - Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali.(+/- 0,18%) valutazione: + 0,013%

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Livello di inquinamento ambientale - Presenza di verde pubblico o privato.(+/-0,08%) valutazione: + 0,03%

- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio. (+/-0,06%) valutazione: +0,06%

b) Caratteristiche posizionali:

- Panoramicità. (+/- 0,36%) valutazione: -0.07 %
- Prospicenza e luminosità.(+/- 0,20%) valutazione: - 0,11%

- Quota rispetto il piano stradale.(+/-0,08%) valutazione: - 0,03%

- Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti.(+/-0,06%) valutazione: - 0,01%

c) Caratteristiche tecnologiche:

- Grado di finitura esterna ed interna - Livello tecnologico ed efficienza dei servizi.(+/- 0,16%) valutazione: + 0,08%

- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria - Sicurezza statica delle strutture. (+/-0,12%) valutazione: - 0,011%

- Età dell'edificio. (+/-0,10%) valutazione: + 0.02%

d) Caratteristiche produttive:

- Possibilità di dilazioni nei pagamenti.(+/- 0,06%) valutazione: 0%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

- Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. (+/-0,04%) valutazione: - 0,02%

r = 3,5% + (+0.08 + 0.013 + 0.013 + 0.03 + 0.06 - 0.07 -0.11 -0.03 - 0.01 + 0.08 + 0.011 + 0.02 - 0.02)% = 3,0% + 0,40% = 3,4%.

Quindi il valore di mercato della Serra compresi gli impianti accessori - secondo la stima indiretta - è:

$V_m = R_n / r$ = **5414.63** € / 3,4% ≈ **159000.00** €.

Considerazioni conclusive sul bene commerciale

L'analisi estimativa, secondo le due metodologie, ha portato alla individuazione dei seguenti valori commerciali:

Stima Diretta 153000.00 €.

Stima Indiretta 159000.00 €.

Ritengo che il valore commerciale della Serra - libero da pesi e vincoli - sia dato dalla media tra i valori più sopra determinati: quindi **€. 156000.00.**

A tale Valore occorre aggiungere il valore del terreno agricolo. Valutato il mercato dei terreni, tenuto conto dei V.A.M. (anche se non più aggiornati), determinati dagli Uffici Tecnici Erariali della Sardegna - Provincia di Cagliari, (qualora le aree occorressero per l'attuazione del vincolo riportato nelle previsioni di zona del P.R.G. Consortile Vigente), tenuto conto delle caratteristiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

di comparazione, della regione agraria (n.7), del fatto che il terreno non è dotato di recinzione metallica a maglie, che i prezzi medi vanno da 0.90 a 1.20 €./mq, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie in €. 1.00 (1.00 €/mq), in quanto le aree attualmente non risultano in fase di esproprio, relativamente al vincolo di discarica e per tenere conto anche della demolizione e del conferimento a discarica dei fabbricati in stato di abbandono, (ruderi), non autorizzati.

La superficie a Pascolo Cespugliato è pari a **mq 114707.00**

a tale superficie va scomputata la superficie della serra che insiste sul mappale 116 di circa 4450,00 mq da cui si ottiene: 114707.00 – 4450.00 = **110257,00 mq**

Quindi il valore di mercato del terreno – secondo la stima diretta – è **110.257,00** mq x 1.00 €/mq = **110257,00** € ≈ **110.000,00 €.**

Quadro riepilogativo degli Immobili siti nel Comune di Portoscuso Loc. Concali Arrubiu

Serra a campate multiple **156.000,00 €.**

Terreno Agricolo **110.000,00 €.**

Complessivamente le opere stimate:

266.000,00 €.

§§§§§

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Ritengo che il valore commerciale dell'immobile pignorato - libero da pesi e vincoli - sia pari a Euro **266.000,00.**

Selargius, li 02 Febbraio 2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore ATZORI



Firmato Da: ATZORI SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1ca2ffe035efbabd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009