

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA Da UNICREDIT S.P.A., rappresentata e difesa dall'avvocato \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI ALGHERO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 90/2022**

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 14 Ottobre u.s., è stato nominato come "esperto per la stima dei beni pignorati, nella presente procedura esecutiva.

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.;
2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuale carenze della documentazione presentata;
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
4. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
5. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
6. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato;
7. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
8. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
9. Acquisire ove non depositati le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;
10. Indicare L'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
11. Conformità urbanistica della costruzione;
12. Predisporre la certificazione energetica degli edifici;
13. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato;
14. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
15. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota;
16. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;

17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

**IL SOPRALLUOGO:**

Lo scrivente c.t.u., ha dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo, comunicato alla parte eseguita dall'I.V.G, mediante raccomandata A/R e telegramma senza alcun riscontro: l'accesso all'immobile, è avvenuto il giorno 26 Gennaio 2024, in assenza degli esecutati, irrintracciabili, a seguito di verifica di totale abbandono dei beni pignorati. Infatti il cancello d'ingresso e la porta sul retro erano aperti. A seguito di accesso, l'I.V.G. quale custode del compendio, ha messo in sicurezza lo stesso, cambiando le serrature dell'abitazione, e assicurando la chiusura del cancello della proprietà con catena e lucchetto metallico.

L'immobile è raggiungibile dalla S.S. 127 Bis già Viale Mediterraneo , arteria principale di accesso alla città di Alghero, con svolta su S.V. Scala Mala, fino al raggiungimento della servitù privata di accesso al sito. I beni sono collocati nell'Agro di Alghero, a circa 6 Km dall'abitato, e 23 chilometri circa, dalla città di Sassari : si allega di seguito, l'immagine estrapolata da Google, relativa al sito in oggetto, e alla viabilità locale:

**Immagine 1 - Stralcio Google Maps-Strada Vicinale Scala Mala**



**FOTO 1**

Stralcio  
da  
Google  
◀Sito  
Immobile

### **QUESITO N.1 ( COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)**

E' allegato in atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e gli accertamenti dei registri immobiliari; per cui si conferma la completezza della documentazione.

I dati contenuti nel pignoramento, descrivono esattamente gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

### **QUESITO N.2 ( EVENTUALE CARENZE DELLA DOCUMENTAZIONE)**

Dall'esame degli atti, non si è rilevata carenza della documentazione presentata. La provenienza ultraventennale è documentata nel certificato notarile di cui al punto precedente, relativa al compendio pignorato.

### **QUESITO N.3 ( LE VISURE AGGIORNATE)**

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali<sup>1</sup>, risulta che le particelle oggetto del pignoramento sono site nel comune di Alghero, ed identificate come segue:

**Tabella 1**

<b>Catasto fabbricati (NCEU)</b>								
<b>Dati identificativi</b>			<b>Dati di classamento</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
59	375	-	A/2	2	4,5	107	673,98	S1-T

**Tabella 2**

<b>Catasto Terreni (NCT)</b>							
<b>Dati identificativi</b>			<b>Dati di classamento</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito Dominicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>
59	201	-	Inc. prod.	2	02 97	Euro 0,02	Euro 0,02

**Tabella 3**

<b>Catasto Terreni (NCT)</b>							
<b>Dati identificativi</b>			<b>Dati di classamento</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie ha are ca</b>	<b>Reddito Dominicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>
59	202	-	Inc. prod.	2	22 22	Euro 0,11	Euro 0,11

---

<sup>1</sup> Allegate in copia alla presente

**Tabella 4**

Catasto Terreni (NCT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
59	209	-	Pascolo	4	02 49	Euro 0,19	Euro 0,13

**Tabella 5**

Catasto Terreni (NCT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
59	210	-	Pascolo	4	03 44	Euro 0,27	Euro 0,18

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti , che per comodità si riporta qui di seguito:

1. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (EE) il 01/10/19\*\*; C.F. \*\*\*\*\*; Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.
2. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (EE) il 26/10/19\*\*; C.F. \*\*\*\*\*; Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta alla ditta esecutata in forza dei seguenti titoli:

\*Atto del 09/04/2008 Pubblico ufficiale DE ROSA LUIGI ENRICO Sede ALGHERO (SS) Repertorio n. 155723 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5015.1/2008 Reparto PI di SASSARI in atti dal 06/05/2008.

I beni sono anche identificati nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con le particelle catastali 201,202 209,210, e 375 ente urbano, nonché nella planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.



**FOTO 2**

Stralcio  
N.C.T.  
Foglio 59  
mapp.375,  
201, 202,  
209, 210.

**Si significa infine che la quota<sup>2</sup> oggetto del pignoramento è relativa all'intero dei beni, di proprietà della ditta esecutata .**

#### **QUESITO N.4 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE**

E' stata riscontata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale dei singoli immobili.

#### **QUESITO N.5 VERIFICA PORZIONI COMUNI**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, negli immobili di perizia.

#### **QUESITO N.6**

Come evidenziato nel quesito precedente, l'identificativo catastale, non include porzioni aliene di immobili contigui, fusi sul piano fisico con quello in esame.

#### **QUESITO N.7 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE**

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare, che la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi principalmente nel piano terra, e piccole incongruità nel seminterrato: essa è corrispondente al progetto approvato. Quindi al fine, di una corretta rappresentazione

---

<sup>2</sup> La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

dell'immobile e del relativo classamento, è necessario aggiornare la planimetria catastale ed il corrispondente censuario mediante la pratica catastale "Docfa" da presentare al N.C.E.U.. Non si è dato corso alla pratica<sup>3</sup> di regolarizzazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, poiché la stessa è subordinata alla presentazione di pratica<sup>4</sup> edilizia al S.U.A.P.E., comune di Alghero.

### **QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI**

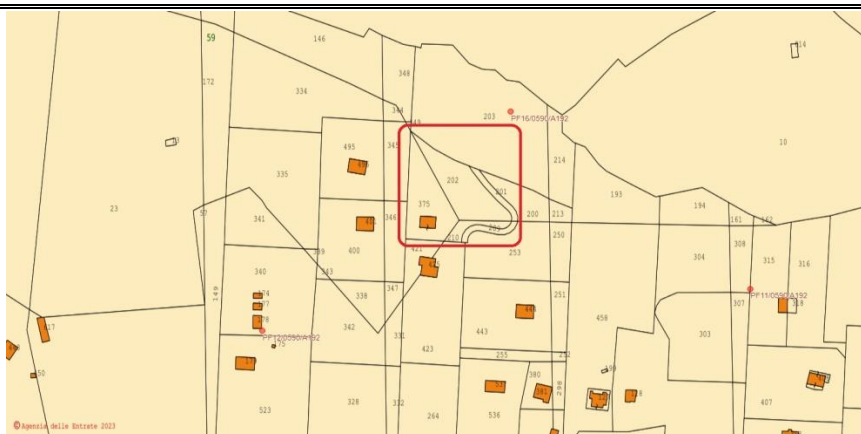
E' allegata al fascicolo telematico, la relazione notarile redatta ai sensi dell'ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C., nella quale sono riportate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dal dott.. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, inerenti la procedura esecutiva in esame.

### **QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE**

Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione delle particelle pignorate.

Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che le particelle iscritte al N.C.T. numero 201, 202, 209, 210, sono cortile di pertinenza dell'abitazione identificata con il mappale 375:

**IMMAGINE 3**

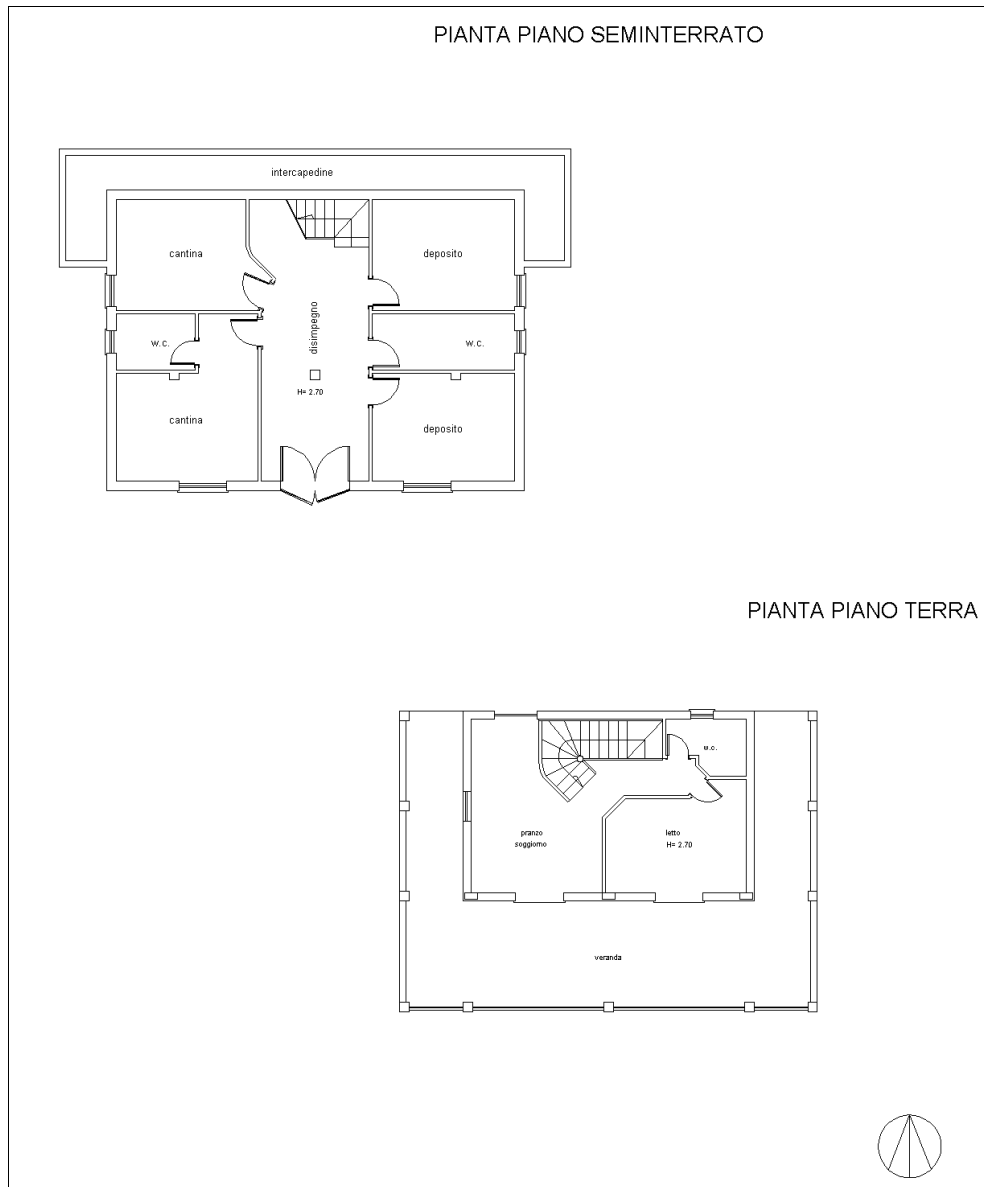


<sup>3</sup> Pratica regolarizzazione Catastale in variazione "Docfa" .

<sup>4</sup> Pratica Edilizia Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.), e accertamento di conformità

Di seguito si visualizza il layout estrapolato dalla planimetria catastale:

**IMMAGINE 4**



**QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO**

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore del Comune di Alghero, il sito oggetto dell'intervento, è ricompreso nella zona omogenea "E" Agro di Alghero, illustrato nello stralcio della Carta dello Strumento Urbanistico Vigente. L'utilizzazione urbanistica dell'immobile

mapp.375, pignorato, è quella residenziale, conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico evidenziato, ed al titolo abilitativo conseguito.

### QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

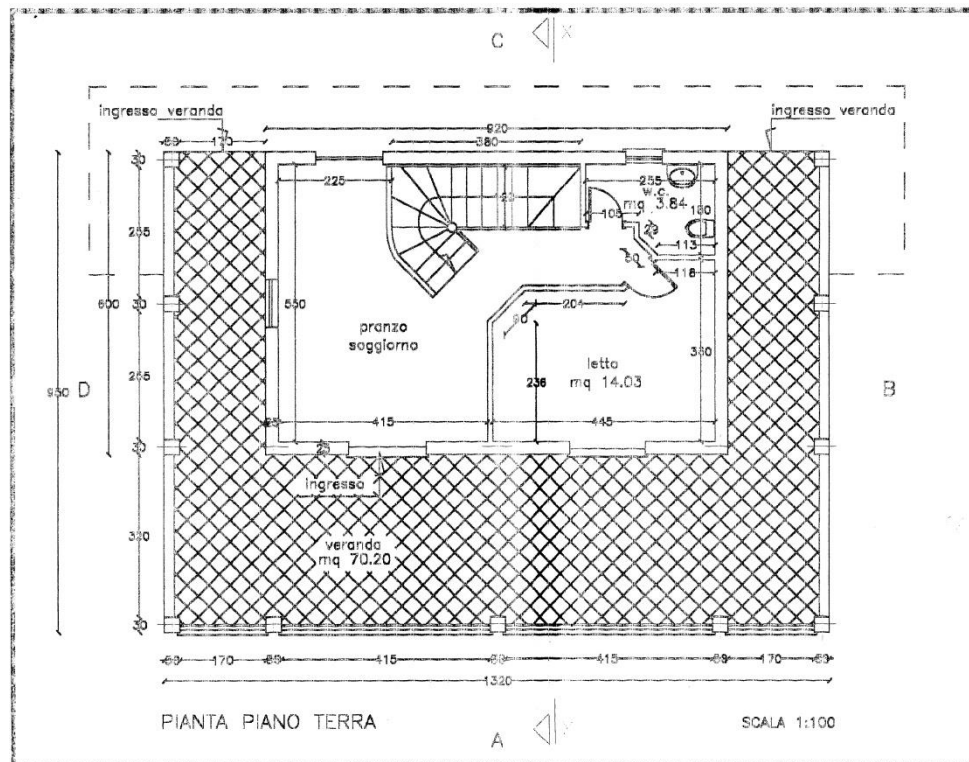
L'immobile prettamente residenziale, risulta edificato a seguito di progetto<sup>5</sup> approvato con C.E. n° 313/06 in data 31/07/2006, a seguito di richiesta di \*\*\*\*\* , precedente proprietaria.

Seguirà, la Concessione Edilizia n° 240/07 del 27/06/2007, per la voltura della precedente 331/06, a favore della Società \*\*\*\*\* S.r.l., per la realizzazione di un fabbricato rurale per abitazione in località Matteatu.

Successivamente, per la definizione ed ultimazione del corpo di fabbrica, è stata presentata la variante in corso d'opera, di cui alla Concessione Edilizia n° 94/08, del 03/04/2008, pratica edilizia n° 2008/0125, redatta dall'Arch. \*\*\*\*\*

PIANTA AUTORIZZATA PIANO TERRA - C.E. 94/08, del 03/04/2008:

### **IMMAGINE 5**

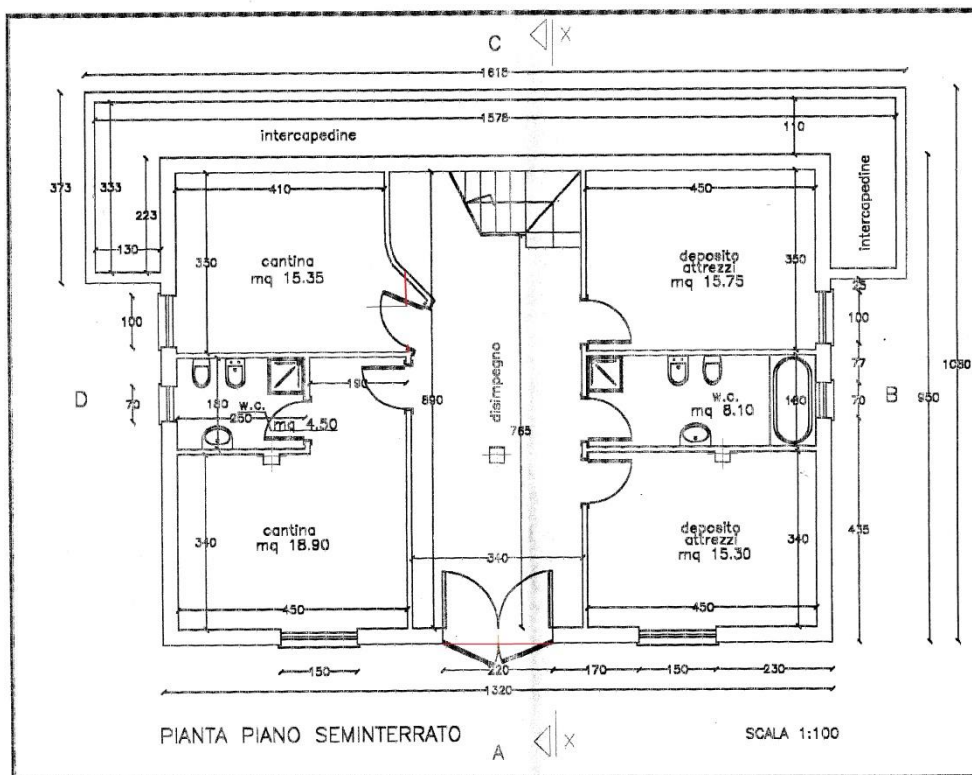


<sup>5</sup> Pratica Edilizia n° 2005/0751, protocollo n°62344 a firma del Geom. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



PIANTA AUTORIZZATA PIANO SEMINTERRATO - C.E. 94/08, del 03/04/2008:

### IMMAGINE 6



Il fabbricato in perizia, è stato realizzato a seguito dei titoli abilitativi precedentemente elencati, vincolando l'area di sedime e limitrofa costituita dai mappali 201,202,209 e 210, con atto a firma del notaio Dott.ssa Maria Bilardi del 14/03/2006 rep.38.952 raccolta n° 17687.

Come asseverato dal D.L. e progettista della variante in corso d'opera di cui alla C.E. 94/08, il fabbricato in oggetto, risponde sia nello sviluppo delle superfici totali, che in quello della volumetria e della sagoma, alle richieste espresse già nel primo progetto approvato: lo scrivente, conferma quanto enunciato;

Tuttavia, nell'immobile si sono riscontrate una serie di difformità interne, e di utilizzo, ed in particolare:

- 1) Al piano seminterrato (imm.6), destinato a pertinenza dell'abitazione, si riscontrano piccole difformità geometriche, evidenziate di colore rosso, nella planimetria precedentemente allegata;

- 2) Il piano terra (imm 5), destinato urbanisticamente all'uso residenziale, e dislocato come da grafico della C.E. in variante, è di fatto costituito da unico vano, ad uso cucina e soggiorno: mancano camera e bagno;
- 3) Il piano terra, come evidenziato nelle fotografie di seguito allegate, ha un'altezza utile variabile corrispondente alle falde della copertura lignea: non è stato realizzato il solaio orizzontale, previsto ad altezza utile, pari a ml 2,70.

Dovrà quindi essere ripristinata la situazione autorizzata, mediante la realizzazione delle opere edili mancanti, atte a garantire la fruibilità del bene.

In particolare, si dovranno realizzare al piano terra, la camera da letto ed il bagno, e il solaio mancante ad altezza consentita.

Queste opere edili, comprensive di pratiche edilizie, e catastali, determinano dei costi stimati dallo scrivente, e ricondotti ad una decurtazione del valore unitario pari al 15%.

#### **QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

E' stato redatto dallo scrivente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità residenziale pignorata, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

L'immobile, risultata ricompreso nella classe energetica "E", di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28).

#### **QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.**

L'immobile pignorato, è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 59 mappale 375 del Comune di Alghero.

Esso, è un immobile a destinazione residenziale dislocato su due livelli di piano, di cui il seminterrato a destinazione deposito e cantina. L'immobile, presenta una geometria articolata, meglio illustrata nelle planimetrie precedentemente allegate, e nelle immagini seguenti:



FOTO 7

◀ Edificio



FOTO 8

FRONTE



FOTO 9

◀ Retro

Le dimensioni, e la superficie utile degli ambienti della unità residenziale, è evidenziata nei grafici di progetto, precedentemente allegati, ed inserita all'interno degli stessi.

Le superfici non residenziali dell'appartamento, sono relative alle loggie, balconi, porticato d'ingresso evidenziate nei disegni di progetto.

La consistenza (superficie commerciale) da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale lorda dell'abitazione pari a mq 55,20, sommata a quella ragguagliata non residenziale di mq 125,40, con coefficiente di riduzione pari al 50% e porticato pari a mq 70,20, ridotto del 80%.

**Sup conv.**= $55,20+125,40 \times 0,50+70,20 \times 0,20=55,20+62,70+14,04=131,04$  mq

Nel calcolo, si tiene conto della superficie cortilizia del mappale 375, quale ente urbano, e pertinenza dell'abitazione.

#### **Caratteristiche di finitura:**

Nell'immobile in oggetto, non si evidenzia una recente ristrutturazione, visto la recente costruzione, e parti dello stesso ultimate di recente.

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile è discreto, così come le parti esterne dell'edificio: si evidenzia qualche macchia nella tinteggiatura.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

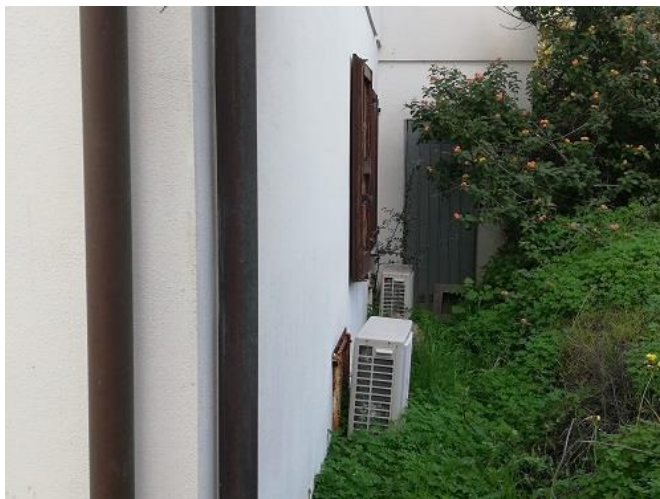
1. intonaci esterni: sono del tipo "a civile" liscio, realizzati con malta cementizia; facciata principale tinteggiata (cfr. foto 7,8,9)
2. Gli intonaci interni, sono del tipo "a civile" liscio, in buono stato manutentivo tinteggiati con idropittura bianca;
3. serramenti esterni costituiti da finestre in legno di colore noce con vetro camera, e persiane stessa tipologia (cfr. foto 7,8,9 e etc.)
4. Porte interne con anta a battente, in legno tamburato di colore scuro di buona fattura;
5. pavimentazioni realizzata in gres ceramico di buona fattura, di colore scuro, posata in diagonale rispetto alle murature come da immagini;
6. soglie finestre e porte realizzate in granito;

7. rivestimenti bagno in gres di colore chiaro, come da foto;
8. Non si evidenziano delle macchie di umidità nell'appartamento;
9. Impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompe di calore;
10. Ambienti cantina rifiniti come abitazione;
11. Terrazzi con mattonelle ceramiche;
12. Materializzazioni di confine realizzate in rete metallica e paletti in acciaio zincato;



**FOTO 10**

◀ Ingresso  
proprietà  
Cancello  
metallico  
zincato



**FOTO 11**

Lato  
fabbricato  
◀ Pompe  
calore



FOTO 12

◀ Portico



FOTO 13

◀ Portico

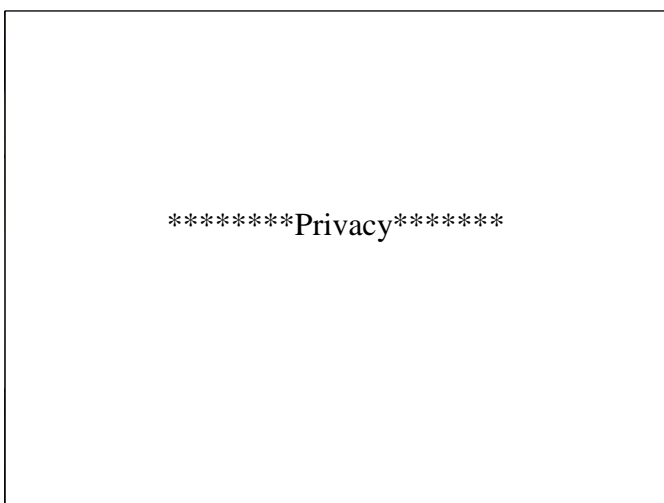


FOTO 14

P.T.

◀ cucina

<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 15</b></p> <p>P.T.</p> <p>◀cucina</p>
<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 16</b></p> <p>P.T.</p> <p>◀cucina</p>
<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 17</b></p> <p>P.T.</p> <p>◀cucina</p> <p>e scala</p>

<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 18</b></p> <p>◀ S1 disimpegno</p>
<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 19</b></p> <p>◀ Cantina con bagno</p>
<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 20</b></p> <p>◀ Deposito mq 15,30</p>



<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 21</b></p> <p>◀ deposito</p>
<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 22</b></p> <p>◀ Piano S1 disimpegno e scala</p>
<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 23</b></p> <p>◀ bagno S1</p>

<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 24</b></p> <p>◀ bagno</p>
<p>*****Privacy*****</p>	<p><b>FOTO 25</b></p> <p><b>scala</b></p>



FOTO 26

◀ pozzo



FOTO 27

◀ terreno  
circostante

13. Scale di collegamento tra i due livelli di piano, in opera muraria, e con gradini rifiniti in granito, e ringhiera metallica di ottima fattura(cfr. foto 25);

14. Approvvigionamento idrico mediante pozzo artesiano di cui immagine 26 e accumulo in serbatoio in pvc, posto in adiacenza l'abitazione.

#### **QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.**

I beni pignorati, pur essendo singolarmente identificati a formare distinte unità immobiliari, sono di fatto il cortile di pertinenza dell'unità principale

residenziale; quindi la vendita sarà prevista in Lotto Unico, formato dal compendio, ricompreso tra la tabella 1 alla 5.

#### **QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE**

L'immobile è pignorato per intero.

#### **QUESITO N.16 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO**

In fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile principale e pertinenze, sono libere, e in stato di totale abbandono.

#### **QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATT LOCAZIONE**

L'immobile non risulta locato.

#### **QUESITO N.18 I VINCOLI**

Come evidenziato al punto "10" della presente, il sito dell'immobile è ricompreso nella zona omogenea "E" del piano regolatore , del Comune di Alghero; non si evidenziano vincoli di tipo storico o artistico.

#### **QUESITO N.11 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Per la determinazione del valore è stato adoperato il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

- **2.300,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali tipo civile-  
valore per immobile ristrutturato ottimo stato conservativo o nuovo .
- Tipologia edilizia -villino indipendente.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità

geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Si significa che l'immobile oggetto di procedura, è di tipologia unifamiliare indipendente, e con buone finiture interne, ad avvalorare la quotazione unitaria attribuita.

Come già illustrato nel capitolo n° 11, dovrà essere ripristinata la situazione urbanistica autorizzata, mediante la realizzazione delle opere edili mancanti, atte a garantire la fruibilità del bene, a seguito di pratica edilizia. In particolare, si dovranno realizzare al piano terra, la camera da letto ed il bagno, e il solaio mancante ad altezza consentita.

Queste opere edili, comprensive di pratiche edilizie, e catastali, determinano dei costi stimati dallo scrivente, e ricondotti ad una decurtazione del valore unitario pari al 15%.

La determinazione del valore di mercato del bene, è stata altresì raffrontata con le quotazioni del mercato immobiliare presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando congruo il valore stimato dallo scrivente, ricompreso tra le quotazioni indicate per abitazioni in normale stato conservativo, nella zona periferica in esame.

Quindi, il valore unitario sarà determinato in 2.300,00 euro al mq - 15%:

Val./unitario  $V=2.300,00 \times 0,85=1.955,00$  euro/mq

Nella ricerca di mercato, si è riscontrato un valore medio dei terreni, nell'agro in esame, paria a euro 20.000,00 pe ettaro ossia 2,00 euro/mq.

**Abitazione Cat. A/2:**

**La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 131,04**

$1.955,00 \times (1-0,15) = 1.955,00$  € valore al metro quadrato decurtato del 15%

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

1.955,00 € x mq. 131,04 = € 256.183,20 euro

Il valore complessivo, del lotto di vendita, risulta in tabella successiva:

**Lotto Unico - Abitazione e cortile mapp.201, 202 ,209, 210**

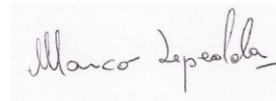
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione (Alghero) – S.V. Scala Mala	131,04 mq	1.955,00 €/mq	€ 256.183,20	100,00%	€ 256.183,20
Rif. 2 –terreno mapp. 201	297,00	2,00	594,00	100,00%	€ 594,00
Rif. 3 –terreno mapp. 202	2.222,00	2,00	4.444,00	100,00%	€ 4.444,00
Rif. 4 –terreno mapp. 209	249,00	2,00	498,00	100,00%	€ 498,00
Rif. 5 –terreno mapp. 210	344,00	2,00	688,00	100,00%	€ 688,00
Totale:					<b>€ 262.407,20</b>
Totale (cifra tonda):					<b>€ 262.407,00</b>

Dalla determinazione, il valore di mercato del compendio è stimato in euro **262.407,00**, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero dei beni, in Lotto Unico pari a Euro 262.407,00.**

**(diconsi duecento sessantadue mila quattrocento sette/00)**

Sassari lì 05/02/2024

Il c.t.u.



.....  
geom. Marco Lepedda