

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° 204/2020

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Per la stima dei Beni Immobili

Giudice Dell'esecuzione:

Dott.ssa Silvia Cocco

Creditore: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.p.A.

l'esperto stimatore

Contro: Xxxxxx Xxxxx, Xxxxxxx Xxxxxxxx

Ing. Paolo Lixi



1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 14 maggio 2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, nominava il sottoscritto Ing. Paolo Lixi, libero professionista con studio in Cagliari, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri al N° 8203 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, quale esperto stimatore nel procedimento indicato con 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 esecutato 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;*

In data 22 maggio 2024 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento secondo la formula di rito con deposito nel fascicolo telematico della procedura.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19 giugno 2024, con l'acquisizione della documentazione catastale relativa agli immobili. In questa occasione sono stati acquisiti, ove presenti, le visure catastali storiche per immobile, gli estratti di mappa catastale, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici.

Nella medesima data, al fine di poter verificare la conformità edilizia ed urbanistica, il sottoscritto inoltrava tramite PEC richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Monserrato, richiedendo la documentazione relativa agli immobili coinvolti nel procedimento, in particolare richiedeva di poter ottenere copia di:

- Titoli edilizi
- Relazioni e disegni di progetto
- Autorizzazioni edilizie per modifiche all'immobile e relative documentazioni
- Certificato di agibilità / abitabilità
- Eventuali altri documenti di interesse riferibili all'immobile in oggetto.

Nella medesima data il sottoscritto inoltrava tramite PEC la richiesta del certificato di destinazione urbanistica e dei certificati di stato civile, di residenza e di matrimonio, con indicazioni delle annotazioni a margine all'ufficio anagrafe e stato civile del medesimo comune, ricevendo i relativi certificati che si allegano alla relazione.

In data 21 giugno 2024 l'ufficio tecnico del comune trasmetteva telematicamente il certificato di destinazione urbanistica.

In data 02 luglio 2024 l'ufficio tecnico del comune trasmetteva telematicamente la documentazione edilizia reperita e meglio descritta nel seguito.

in data 10 Luglio 2024 il sottoscritto ha provveduto a comunicare le date dei sopralluoghi ai creditori a mezzo PEC e ai debitori a mezzo di più raccomandate indirizzate sia agli immobili esecutati che agli indirizzi di residenza dei debitori, tutte rispettate al mittente per impossibilità di recapito o compiuta giacenza.

Nelle date previste, rispettivamente 03 e 10 Settembre 2024, il sottoscritto si è comunque recato presso i beni non trovandovi né gli interessati né altri eventuali occupanti e constatando, quindi, in entrambe le occasioni, l'impossibilità di accedere ai beni.

In data 30 Settembre 2024 veniva nominato quale custode giudiziario l'istituto vendite giudiziarie di Cagliari, incaricato, tra le altre cose, di eseguire il rilascio dell'immobile.

In data 10 gennaio 2025 il custode ha proceduto al rilascio comunicandone l'esito positivo al sottoscritto CTU per le vie brevi.

In data 21 gennaio 2025 si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili alla presenza del referente I.V.G. al fine di verificare lo stato dei luoghi e compiere i necessari rilevamenti planimetrici e fotografici.

Venivano quindi, in ultimo, aggiornate le ispezioni ipotecarie acquisendo:

- Gli elenchi delle formalità per immobile,
- Gli elenchi delle formalità per soggetto.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono un terreno ed un fabbricato ubicati nel comune di Monserrato, località "arriu arriu" (anche detta Riu Riu) e risultano catastalmente censiti come riportato in tabella:

Tipo	Comune	Fg	P.IIa	Categoria	Superficie (m ²)	Rendita
F	MONSERRATO	6	259	A/3	51 (44 escluse aree scoperte)	129,11

Tipo	Comune	Fg	P.IIa	Tipo	m ²	R.D.	R.A.
T	MONSERRATO	6	261	Vigneto	2'294	11,26	9,48

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. Provveda [...] l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

L'informativa è stata trasmessa in data 10 luglio 2024 con le raccomandate N° 619574446779, 619574446780, 619574446791 e 619574446803, tutte rispediti al mittente per compiuta giacenza o impossibilità di recapito.

4.2.

4.2.1. verifichi, prima di ogni altra attività, [...] mancanti o inidonei

La documentazione acquisita dal fascicolo telematico consente di ricostruire i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli, si riportano nell'allegato 3 gli elenchi aggiornati delle formalità, acquisite presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate.

4.2.2. predisponga, sulla base della documentazione [...] relativamente all'ultimo ventennio;

Si rimanda a quanto riportato nell'allegato 3 relativamente all'indicazione delle formalità e alle visure aggiornate, acquisite presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate.

4.2.3. acquisisca, [...] dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Sono stati acquisiti l'estratto di mappa catastale e la planimetria catastale aggiornati che si allegano alla presente (Allegato 2A e 2C). È stato richiesto inoltre il certificato di destinazione urbanistica per il terreno (Allegato 4A).

4.2.4. acquisisca l'atto di provenienza [...] acquisti mortis causa non trascritti;

Si rimanda a quanto riportato nell'allegato 3 relativamente all'indicazione delle formalità, l'atto di provenienza ultraventennale è individuato dalla documentazione in atti.

4.2.5. verifichi se il creditore procedente [...] al creditore procedente ed al G.E.;

Si allegano i certificati di stato civile degli esecutati rilasciati dal comune di Monserrato.

4.3. descriva, previo necessario accesso, [...] portineria, riscaldamento ecc.);

I beni oggetto di stima sono un terreno ed un fabbricato ubicati nel comune di Monserrato, località Arriu-Arriu. Risultano catastalmente individuati da particelle distinte e costituiscono nei fatti, sia dal punto di vista funzionale che da quello urbanistico, un unico appezzamento che include anche un terreno non interessato dalla procedura esecutiva (vedasi tavole grafiche agli allegati 4 e 5). L'accesso al lotto urbanistico avviene da una strada sterrata senza nome, parte della viabilità rurale che prosegue da via della scienza, e che è raggiungibile dalla strada statale 387.

I beni esecutati, come detto un terreno e un fabbricato, costituiscono la parte più interna del lotto in questione e sono raggiungibili transitando attraverso il terreno non oggetto di esecuzione (cfr. tavola grafica dei rilevati eseguiti di cui all' All.5) non hanno quindi accesso diretto dalla strada.

Il fabbricato è realizzato su un solo piano fuori terra, presenta una copertura a falde inclinate realizzata con manto di tegole e ha struttura portante in muratura. Confina a norddest e nordovest con il terreno interessato dallo stesso procedimento esecutivo e a sudest e sudovest con altre proprietà. Risulta in stato di evidente disuso con assenza dei tramezzi interni che, secondo le previsioni, dovrebbero dividere l'unico ambiente attualmente presente in cucina, bagno e disimpegno, come anche risulta dalla planimetria catastale. Non sono presenti impianti e infissi, mentre gli intonaci, le tinteggiature e i rivestimenti sono parziali e le aperture presenti nel loggiato sono state murate, verosimilmente per impedire l'accesso ad estranei. La struttura presenta diverse lesioni murarie (allegato 6, foto 9, 19, 20 e 22) che dovranno essere oggetto monitoraggio per un tempo congruo e con costi valutati in sede di stima, sia allo scopo di accertare che i fenomeni alla base dei cedimenti si siano stabilizzati e si possa quindi procedere con uno studio di fattibilità di eventuali interventi di recupero strutturale (ad es. cuciture, posa di intonaco strutturale, consolidamento mediante resine o altro). Modalità e costi di tali interventi non sono quindi al momento determinabili e sono da intendersi a carico del futuro acquirente, dovendosi in proposito evidenziare che l'esito delle indagini potrebbe anche indicare la presenza di

fenomeni non stabilizzati (sui quali potrebbe essere tecnicamente impossibile intervenire) o che richiederebbero interventi talmente costosi da rendere antieconomico il recupero dell'immobile, anche in considerazione dello stato in cui si trova.

Il terreno circostante, solo una parte del quale risulta coinvolto nell'esecuzione, costituisce una unità autonoma rispetto al fabbricato dal punto di vista catastale ma non da quello funzionale, edilizio e urbanistico. Vi si trovano diversi alberi da frutto e risulta parzialmente recintato mediante reti metalliche e delimitato con vario materiale di recupero, collocato ai confini con le altre proprietà. Le delimitazioni in questione non risultano del tutto coerenti con la rappresentazione in mappa dei lotti. Il terreno confina a sud con il fabbricato interessato dal procedimento esecutivo, a sudovest e nordovest con altre proprietà, ad est con il terreno non esecutato al quale è funzionalmente legato e di cui si è detto, e a sudest con altra proprietà.

4.4. accerti la conformità tra la descrizione attuale [...] compendio pignorato;

L'identificazione catastale attuale dei beni coincide con quella contenuta nel pignoramento come da visure catastali allegate (Allegato 2).

4.5. proceda -prima di tutto- all'acatastamento [...] in caso di semplici difformità;

Non pertinente.

4.6. indichi l'utilizzazione prevista [...]il 2 per cento delle misure progettuali;

I beni rientrano nelle previsioni dei seguenti strumenti urbanistici, come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al comune di Monserrato e rilasciato in data 21/06/2024 (Allegato 4.A).

- Piano Urbanistico Comunale di Monserrato adottato con D.C.C. n. 31 del 24/07/2023, E2b, Zona E2b-Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni non irrigui (Articolo: 15.1, 15.2, 15.3) Per circa il 100%
- Piano Regolatore Generale e successive varianti G2. Servizi generali (Articolo: 43) Per circa il 100%
- Piano di Classificazione Acustica di Monserrato III. Classe III-Aree di tipo misto (Articoli: 6, 10) Per circa il 93%

La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Monserrato ha permesso inoltre di individuare la seguente documentazione relativa alle pratiche edilizie:

- Pratica di condono edilizio ai sensi della L 47/85 numero 1354

Si deve evidenziare che la pratica di condono in questione (non definita) interessa oltre ai beni esecutati anche la particella catastale che identifica il restante terreno che compone il lotto urbanistico e che, come detto al precedente punto 4.3 e come indicato negli elaborati grafici di cui agli allegati 4 e 5, non è oggetto

di esecuzione. Una volta definito il condono ed effettuato il frazionamento urbanistico dei due lotti (e salvo buon esito di entrambe queste procedure) sarà quindi necessario accordarsi con i proprietari del lotto confinante per definire una compensazione per le volumetrie cedute (al netto della possibilità di acquisire in trattativa privata la parte di terreno rimanente). Inoltre, sul terreno individuato dalla particella catastale non oggetto di pignoramento, insistono alcuni fabbricati non presenti nella pratica di condono individuata, relativamente ai quali l'ufficio tecnico comunale non ha individuato ulteriori pratiche edilizie. Su questo aspetto non sono stati svolti ulteriori accertamenti, dal momento che il terreno non è direttamente coinvolto nella procedura, tuttavia si ritiene che eventuali pratiche aventi ad oggetto tali fabbricati, qualora presenti, sarebbero comunque emerse dal momento che i due terreni costituiscono urbanisticamente un unico lotto, peraltro oggetto di pratica di condono nella sua interezza.

Il fabbricato presenta delle difformità rispetto a quanto indicato nella pratica di condono, in particolare non sono presenti la scala di ingresso e i tramezzi che dovrebbero individuare i vari ambienti interni. Risulta solo parzialmente intonato (sostanzialmente la parte che dovrebbe corrispondere all'ambiente principale) non sono presenti infissi né impianti e le aperture nel loggiato sono state murate per impedire l'accesso ad estranei.

4.7. dica se è possibile [...] dall'Ufficio Tecnico Erariale

I beni costituiscono un'unica entità dal punto di vista funzionale, edilizio e urbanistico anche se individuati da particella catastali differenti.

4.8. se l'immobile è pignorato solo pro quota [...] e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Non pertinente.

4.9. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato [...] documenti rinvenuti o esibiti);

I beni sono stati liberati a seguito di intervento del custode giudiziario.

4.10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge [...] assegnazione della casa coniugale;

Non pertinente.

4.11. indichi l'esistenza sui beni pignorati, [...] inalienabilità o di indivisibilità;

In base agli accertamenti compiuti non risultano ulteriori vincoli oltre a quelli evidenziati al precedente punto 4.6.

4.12. verifichi se i beni pignorati siano gravati [...] derivante da alcuno dei suddetti titoli;

In base agli accertamenti compiuti non risultano ulteriori vincoli oltre a quelli evidenziati al precedente punto 4.6.

4.13. determini il valore dell'immobile [...] eventuali spese condominiali insolute;

In generale, per la valutazione del valore di mercato degli immobili, si dovrebbe fare riferimento, per quanto possibile, alle metodologie previste dagli standard di stima internazionali (IVS), tra le quali il Market Comparison Approach. Tuttavia, tale metodologia, presuppone la possibilità di individuare un campione di immobili che siano comparabili con quelli in esame, ovvero che abbiano caratteristiche abbastanza simili a questo da poter essere utilizzati come confronto diretto. Considerata la situazione del settore di mercato immobiliare locale, i pochi beni individuati come possibili comparabili non consentono la convergenza del metodo di stima, producendo scostamenti percentuali superiori ai valori di verifica del metodo stesso e rendendo pertanto inutilizzabile tale criterio di stima. Per quanto detto, si ritiene corretto adottare il criterio di stima sintetico comparativo, anche detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile di un immobile da stimare sulla base di un'indagine effettuata, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche il più possibile simili e di valore noto, tenendo quindi conto, oltre che delle condizioni generali del mercato, anche dell'ubicazione, della disponibilità di servizi, dell'accessibilità, della consistenza, delle caratteristiche tecniche, delle finiture, dello stato d'uso e manutenzione. Il prezzo a metro quadro rilevato dall'osservatorio del mercato immobiliare per le tipologie edilizie di interesse, in stato di conservazione "normale" è pari a 925,00 €/m². Sulla base di quanto rilevato in loco, esaminate le condizioni della zona e degli immobili, si ritiene quindi di assumere questo valore come prezzo unitario. Moltiplicando per la superficie commerciale rilevata, si ottiene:

Ambiente	S. Lorda (m ²)	K	Sup. comm.
principale	41,80	1,00	41,80
loggiato	25,90	0,35	9,07
terreno entro 25 mq	25,00	0,10	2,50
terreno oltre 25 mq	2201,30	0,02	44,03
		Tot.	97,39

Si ricava quindi un primo valore di 90'086,68 €, da cui detrarre i costi di ultimazione e quelli necessari per la risoluzione delle non conformità rilevate, valutati come segue:

- Opere edilizie: lo stato deve essere riportato a quello dichiarato nella pratica di condono effettuando le lavorazioni indicate nella tabella seguente, valutate come percentuale di incidenza sul costo di costruzione dell'opera finita che è stato quantificato sulla base delle indicazioni contenute nel prezziario delle tipologie edilizie edito dalla tipografia del genio civile in 991,00 €/m²:

lavorazione	incidenza	da realizzare	costo
opere provvisionali	5,35%	5%	179,47 €
demolizioni	9,42%	7%	442,40 €
murature tavolati intonaci	12,09%	20%	1'622,25 €
tinteggiature	3,04%	75%	1'529,67 €
pavimenti e rivestimenti	7,42%	30%	1'493,44 €
assistenze murarie	4,80%	100%	3'220,35 €
impianto risc. e idrosanit.	12,35%	100%	8'285,70 €
imp. Elettrico	3,57%	100%	2'395,14 €
		Tot.	19'168,42 €

- Costi per verifiche strutturali, finalizzate alla sola indagine e non all'effettiva risoluzione dei problemi alla base dei cedimenti che, come detto, potrebbe rivelarsi impossibile o antieconomica: € 2'500,00.

- Indennità da corrispondersi ai proprietari del lotto di terreno non esecutato per la formalizzazione della servitù di passaggio (valutata su una striscia di terreno lunga 47,50 m e larga 4,00 m e con un coefficiente di riduzione pari al 50%): € 1'757,50.
- Detrazione forfetaria, comprensiva della perdita di appetibilità dovuta ad assenza di accesso diretto dalla strada, dell'incertezza legata alla necessità di definizione della pratica di condono pendente, della dipendenza sotto il profilo urbanistico da altro lotto di terreno non oggetto di esecuzione e dell'assenza di garanzia per vizi e difetti, complessivamente valutata nel 40% e quindi pari a: 26'664,30 €.

In ultimo, solo una volta definito il condono ed effettuato il frazionamento urbanistico dei due lotti (e salvo buon esito di entrambe queste procedure) sarà possibile accordarsi con i proprietari del lotto confinante per definire una compensazione per le volumetrie eventualmente cedute (al netto della possibilità di acquisire in trattativa privata la parte di terreno rimanente) il cui importo, nelle more della definizione della pratica di condono non è evidentemente quantificabile.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA e comprensivi di spese generali e utili di impresa. Detratti i costi indicati, il valore commerciale più probabile in c.t. risulta pari ad € 40'000,00 (diconsi euro quarantamila/00).

4.14. acquisisca informazioni sull'importo [...] giudiziari relativi al bene pignorato;

In base agli accertamenti compiuti non risultano ulteriori vincoli oltre a quelli evidenziati al precedente punto 4.6.

4.15. predisponga la check list [...] precedere le risposte ai quesiti;

Si è proceduto a predisporre la check list dei controlli che si deposita contestualmente alla presente come allegato autonomo.





5. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in 11 pagine completata da n°7 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente parcella per onorari e spese.

Cagliari, venerdì, 7 marzo 2025

L'esperto stimatore.

Ing. Paolo Lixi



SOMMARIO

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI	1
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
4. RISPOSTE AI QUESITI	5
4.1. Provveda [...] l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio	5
4.2. 5	
4.2.1. verifichi, prima di ogni altra attività, [...] mancanti o inidonei	5
4.2.2. predisponga, sulla base della documentazione [...] relativamente all'ultimo ventennio; ..	5
4.2.3. acquisisca, [...] dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;	6
4.2.4. acquisisca l'atto di provenienza [...] acquisti mortis causa non trascritti;	6
4.2.5. verifichi se il creditore procedente [...] al creditore procedente ed al G.E.;	6
4.3. descriva, previo necessario accesso, [...] portineria, riscaldamento ecc.);	6
4.4. accerti la conformità tra la descrizione attuale [...] compendio pignorato;	7
4.5. proceda -prima di tutto- all'accatastamento [...] in caso di semplici difformità;	7
4.6. indichi l'utilizzazione prevista [...] il 2 per cento delle misure progettuali;	7
4.7. dica se è possibile [...] dall'Ufficio Tecnico Erariale	8
4.8. se l'immobile è pignorato solo pro quota [...] e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;	8
4.9. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato [...] documenti rinvenuti o esibiti);	8
4.10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge [...] assegnazione della casa coniugale;	8
4.11. indichi l'esistenza sui beni pignorati, [...] inalienabilità o di indivisibilità;	8
4.12. verifichi se i beni pignorati siano gravati [...] derivante da alcuno dei suddetti titoli;	8
4.13. determini il valore dell'immobile [...] eventuali spese condominiali insolute;	9
4.14. acquisisca informazioni sull'importo [...] giudiziari relativi al bene pignorato;	10
4.15. predisponga la check list [...] precedere le risposte ai quesiti;	10
5. CONCLUSIONI	11



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1..... Provvedimento nomina ed estremi dell'incarico
- ALLEGATO 2..... Documentazione catastale
- ALLEGATO 2.A..... Estratto di Mappa Catastale
- ALLEGATO 2.B..... Visure Catastali
- ALLEGATO 2.C..... Planimetria Catastale
- ALLEGATO 3..... Documentazione Servizio di pubblicità immobiliare
- ALLEGATO 3.A..... Elenco formalità per immobile
- ALLEGATO 3.B..... Elenco formalità per nominativo
- ALLEGATO 4..... Documentazione edilizia, urbanistica e paesaggistica
- ALLEGATO 4.A..... Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO 4.B..... Estratto delle Pratiche Edilizie
- ALLEGATO 5..... Rilievi ed elaborati grafici
- ALLEGATO 6..... Documentazione Fotografica
- ALLEGATO 7..... Verifica contratti di locazione
- ALLEGATO 8..... Certificati stato civile

