

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° 319 /1998

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Per la stima dei Beni Immobili

Giudice Dell'esecuzione:

Dott. Francesco De Giorgi
in sostituzione della
Dott.ssa Flaminia Ielo

Creditore: xxxxx xxxxx e +

Contro: xxxxxxxx xxxxx e +

l'esperto stimatore

Ing. Paolo Lixi

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 13 maggio 2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, 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:

- 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;*
- 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;*
- 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;*
- acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 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.;*
- 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.);*
- 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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);

11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
12. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
13. 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;
14. 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;
15. 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;

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 26 giugno 2024, con la richiesta al custode di indicazioni circa le modalità di accesso ai beni, proseguendo 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. Al fine di poter verificare la conformità edilizia ed urbanistica, in data 04 settembre 2023 il sottoscritto inoltrava tramite PEC richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Decimoputzu, 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 presente.

In data 17 settembre 2024 l'ufficio tecnico del comune trasmetteva telematicamente il certificato di destinazione urbanistica.

In data 15 ottobre 2024 si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili alla presenza degli esecutati (occupanti del bene) e del referente dell'I.V.G. al fine di verificare lo stato dei luoghi e compiere i necessari rilievi planimetrici e fotografici.

In data 16 ottobre 2024 l'ufficio tecnico del comune trasmetteva telematicamente la documentazione edilizia reperita.

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

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

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono dei terreni con sovrastanti fabbricati di varia natura (fabbricati rurali sia ad uso produttivo che abitativo, serre, locali tecnici e una piscina) ubicati nel comune di Decimoputzu, località "Corteroxi" (a seconda delle versioni Cortairoxi, Cartairoxi o Corteirosci) e risultano catastalmente censiti come riportato in tabella:

N°	Comune	Fg	P.Ila	Tipo	m ²	R.D.	R.A.
1	DECIMOPUTZU (SU)	9	614	SEMINATIVO	8'585	22,17	19,95
2	DECIMOPUTZU (SU)	9	615	PASCOLO	14'960	38,63	19,32
3	DECIMOPUTZU (SU)	9	616	**	2'445	**	**
4	DECIMOPUTZU (SU)	9	617	PASCOLO	150	0,39	0,19

*** La particella 616 risulta divisa in due porzioni: porzione "AA" di m² 1'701, qualità seminativo, R.D.: 4,39 R.A.:3,95 e porzione "AB" di m² 744, qualità pascolo, R.D.: 1,92 R.A.:0,96.*

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. 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 le formalità aggiornate, acquisite presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate.

4.2. 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.

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

Non pertinente.

4.4. 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.

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

Si allegano i certificati rilasciati dal comune di Decimoputzu.

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

I beni oggetto di stima sono quattro terreni, catastalmente distinti ma che costituiscono nei fatti un unico appezzamento e sui quali insistono dei fabbricati ad uso sia produttivo che abitativo, oltre a delle serre, dei locali tecnici e una piscina. I beni sono funzionali alla conduzione di una azienda agricola (Allegato 2, elaborato planimetrico ed Allegato 6, Foto 3 e 4) che ad oggi risulta solo parzialmente produttiva. L'appezzamento, costituito dalle quattro particelle catastali indicate in tabella, confina a sud ovest con strada vicinale (da cui avviene l'accesso al lotto) a nord ovest con un canale idrico e per i restanti due lati con altre proprietà, dalle quali risulta separato per mezzo di apposite chiudende oggetto di regolare concessione. I fabbricati che insistono sui terreni non sono accatastrati e sono stati edificati in forza di diverse concessioni per opere di miglioramento fondiario meglio indicate nel seguito. L'andamento complessivo del terreno è pianeggiante con una forma grossomodo rettangolare la cui lunghezza maggiore è orientata sulla direzione NE-SW. Allo stato attuale l'azienda risulta solo in parte produttiva, con una parte di terreno coltivata all'aperto (circa un terzo della particella 615 lato strada vicinale) una parte di coltivazione in serra (circa 6'000 mq) e la restante parte (oltre alle aree su cui insistono i fabbricati) non in produzione (se non per consumo interno) anche in seguito alla dismissione delle

strutture adibite a serra, già descritte come pericolanti nelle relazioni dei precedenti CTU ed oggi definitivamente rimosse.

Come detto, sui terreni insistono vari fabbricati rurali (oltre alle serre attive ed una piscina) che hanno funzione (almeno secondo le concessioni) di abitazione per il conduttore del fondo, di magazzino, di locale per le lavorazioni e di locali tecnici per i sistemi di pompaggio e riscaldamento. Come si vedrà, alcuni dei locali presentano destinazione d'uso difforme da quella prevista, mentre la piscina è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

4.6.1. Fabbricato autorizzato come casa/magazzino

Realizzato su un solo piano fuori terra, presenta una copertura a falde inclinate realizzata con manto di tegole, la struttura portante è in cemento armato su fondazioni c.a., gli ambienti si presentano intonacati e tinteggiati nei principali ambienti e con rivestimenti ceramici alle pareti del bagno (Allegato 6, Foto 8) e sull'angolo cottura. Si articola nei seguenti ambienti: ingresso soggiorno con angolo cottura (Allegato 6, Foto 5 e 6), disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto (Allegato 6, Foto 10 e 11). Infissi e serramenti sono realizzati in legno, l'impianto elettrico è di tipo sotto traccia, risulta allacciato alla rete idrica con smaltimento delle acque reflue che avviene mediante fossa settica ed è provvisto di impianto di riscaldamento. Lo stato di conservazione è medio e non si osservano fenomeni di infiltrazione o lesioni. Ad oggi l'impiego è interamente a uso abitativo e quindi in parte difforme da quanto previsto.

4.6.2. Fabbricato autorizzato come sala lavorazioni

La struttura è realizzata, come la precedente su un solo piano fuori terra. La fondazione è di cemento armato con vespaio aerato e pavimento in battuto di cemento (Allegato 6, Foto 21), la struttura portante è realizzata in ferro con un sistema di piantoni e capriate con copertura in parte realizzata con pannelli coibentati (c.d. sandwich) con rivestimento in materiale plastico (Allegato 6, Foto 22) e in parte in legno (Allegato 6, Foto 19), le murature sono realizzate con un sistema misto di blocchi in cemento e laterizio, gli ambienti si presentano intonacati e tinteggiati nei principali ambienti e con rivestimenti ceramici alle pareti di bagno e cucina (Allegato 6, Foto 17 e 18). Si articola nei seguenti ambienti: due ampi locali con funzione di zona giorno separati da una vetrata scorrevole con telaio in alluminio, un bagno, una cucina e una camera da letto. Infissi e serramenti sono realizzati con telaio in alluminio, l'impianto elettrico è solo parzialmente sotto traccia (Allegato 6, Foto 19), risulta allacciato alla rete idrica con smaltimento delle acque reflue che avviene mediante fossa settica. Lo stato di conservazione è medio e non si osservano fenomeni di infiltrazione o lesioni. La struttura è stata riconvertita ad uso abitazione, anche con modifiche impiantistiche e murarie, ed ha quindi un utilizzo totalmente difforme da quello autorizzato.

4.6.3. . Locali tecnici e piscina

Oltre ai due fabbricati principali di cui in precedenza, insistono sui terreni dei manufatti con struttura in blocchetti di cls e copertura in laterocemento, con annessa tettoia in cemento amianto (Allegato 6, Foto 13) destinati all'alloggiamento del gruppo pompe e della caldaia per il riscaldamento delle serre, e una piscina (Allegato 6, Foto 12) realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

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

L'identificazione catastale attuale dei beni non coincide con quella contenuta nel pignoramento poiché sono variati gli identificativi catastali a seguito di frazionamento come da visure catastali allegate (Allegato 2).

4.8. proceda -prima di tutto- all'accatastamento [...] in caso di semplici difformità;

Non pertinente.

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

I beni rientrano, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, in zona E1 "Aree caratterizzate da produzione agricola" come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al comune di Decimoputzu e rilasciato in data 16/09/2024 (Allegato 4.A).

L'area risulta inoltre censita dai seguenti strumenti pianificatori:

- PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI_PGRA_PSFF) - Rev. 2023, Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGRA e studi comunali, Hi1, Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli: 23, 30)
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna, Aree antropizzate (Articoli: 28, 29, 30)

La sola particella 614 è inoltre classificata come:

- Aree Percorse da incendi (2005-2022) - Sardegna, ALTRO 2014, ALTRO (Articoli: 5, 6, 7, 8); ALTRO 2020, ALTRO (Articoli: 5, 6, 7, 8)

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

- Pratica edilizia n°58 del 1988 con relativa autorizzazione del 15 giugno 1988 per la realizzazione di una serra in ferro e vetro,
- Pratica edilizia n°71 del 1988 con relativa Concessione Edilizia n°51 del 26 luglio 1988,
- Pratica edilizia n°65 del 1989 con relativa Concessione per opere di miglioramento fondiario del 04 Febbraio 1991,
- Pratica edilizia n°48 del 1991 per accertamento di conformità con relativo provvedimento di diniego del 29 maggio 1991 per eccesso di volume e difformità dallo strumento urbanistico (non emersa in occasione degli accessi effettuati dai due precedenti consulenti).

Gli immobili si presentano difformi rispetto ai progetti approvati. Tra le pratiche edilizie reperite risulta un diniego di richiesta di accertamento di conformità per eccesso di volume e difformità dallo strumento urbanistico (ultima pratica individuata in ordine cronologico). In data successiva a detto diniego (come si evince dalle relazioni dei precedenti consulenti) risulta inoltre variata la destinazione d'uso del locale individuato nelle pratiche edilizie come "sala lavorazione" con la rimozione della prevista cella frigo e la realizzazione di una camera da letto e una cucina e risulta realizzata una piscina in assenza di relativa autorizzazione. Le modifiche operate per la riconversione del magazzino e della sala lavorazione prodotti ad abitazioni hanno inoltre comportato lo spostamento di alcuni tramezzi e la modifica di alcune bucaure. Le non conformità rilevate si presentano solo parzialmente sanabili e sarà quindi necessario, prima di poter presentare un nuovo eventuale accertamento di conformità, ripristinare l'utilizzo degli ambienti previsto nei titoli autorizzativi ed eliminare i volumi in eccesso con costi legati sia alla realizzazione delle opere edilizie che alle spese tecniche, di cui si è tenuto conto in maniera analitica in sede di stima.

4.10. accerti se il bene è "libero" [...] i documenti rinvenuti o esibiti);

I beni risultano ad oggi occupati dagli esecutati.

4.11. ove l'immobile sia occupato [...] assegnazione della casa coniugale;

Non pertinente.

4.12. indichi l'esistenza sui beni [...] di inalienabilità o di indivisibilità;

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

4.13. verifichi se i beni pignorati [...] alcuno dei suddetti titoli;

In base agli accertamenti compiuti non risultano gravami da censo, livello o uso civico.

4.14. determini il valore dell'immobile, [...] per le 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" oscilla tra:

- 750,00 e 1'050,00 €/m², con un valore medio di 900,00 €/m² per la tipologia "abitazioni civili";
- 600,00 e 800,00 €/m², con un valore medio di 700,00 €/m² per la tipologia "magazzini";
- 600,00 e 850,00 €/m², con un valore medio di 725,00 €/m² per la tipologia "laboratori";

Per quanto riguarda i locali tecnici, si considera invece un valore unitario di 300,00 €/m² pari al relativo costo di costruzione. L'analisi degli annunci di vendita nella zona ha permesso sia di validare i dati O.M.I. e di individuare in 2,01 €/m² il prezzo medio dei terreni e in 32,55 €/m² quello delle serre. Sulla base di quanto rilevato in loco, esaminate le condizioni della zona e degli immobili, si ritiene quindi di assumere questi valori come prezzo unitario delle varie tipologie immobili che costituiscono il complesso oggetti di stima. Moltiplicando per le superfici commerciali rilevate, si ottiene:

Fabbricati			
Tipologia	Superficie (m²)	Valore unitario	Valore
serre	6000,00	32,55 €	195'310,88 €
uso abitativo	57,60	900,00 €	51'840,00 €
magazzino	47,25	700,00 €	33'075,00 €
locale artigianale	113,53	725,00 €	82'309,25 €
locali tecnici	35,70	300,00 €	10'710,00 €

Terreni	
Id. Catastale	Superf. (m²)
614	8'585,00
615	14'960,00
616	2445,00
617	150,00
a detrarre (serre)	-6000,00
a detrarre (fabbricati)	-254,08
Terreno Totale	1'9885,92

Da cui:

Terreno Totale	1'9885,92 (m²)	2,01 (€/m²)	39'959,31 €
----------------	----------------	-------------	-------------

Si ricava quindi un primo valore di stima, per l'intero complesso, pari a 413'204,44 € da cui detrarre i costi per la risoluzione delle non conformità (come detto, solo in parte sanabili) valutato come segue:

Lavorazione	Importo
demolizioni e rimozioni (incluso trasporto e compenso a discarica)	10'000,00 €
rispristini elementi in muratura e opere connesse	5'000,00 €
rimozione piscina	6'000,00 €
onere a corpo per modifiche e revisione impianto elettrico	5'000,00 €
onere a corpo per modifiche e revisione impianto idrico-fognario	5'000,00 €
Ripristino integrale bagni e antibagni sala lavorazione	10'000,00 €
TOT	41'000,00 €

All'importo lavori così calcolato si sommano le seguenti voci di costo, riportate in percentuale sull'importo lavori stesso:

- spese generali e utili di impresa, pari rispettivamente al 14,00% e 10,00%,
- spese tecniche per progettazione, pari all'8,00%,
- oneri sicurezza, pari al 3,00%,
- oneri per D.L., pari all'8,00%,
- oneri per coordinamento sicurezza, pari all'8,00%,
- spese tecniche per pratiche edilizie e catastali, pari rispettivamente al 6,00% e al 9,00%.

Tutti gli importi si intendono al netto dell'IVA e comprensivi di spese generali e utili di impresa, i costi complessivi di regolarizzazione ammontano in definitiva in c.t. ad € 68'000,00 e, di conseguenza, il valore commerciale più probabile in c.t. per l'intero complesso risulta pari ad € 345'000,00 (diconsi euro trecentoquarantacinquemila/00).

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

Non sono state riferite spese deliberate o non pagate.

5. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in 10 pagine completata da n°7 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente parcella per onorari e spese.

Cagliari, venerdì, 20 dicembre 2024

L'esperto stimatore.

Ing. Paolo Lixi

SOMMARIO

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI	1
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
4. RISPOSTE AI QUESITI	5
4.1. verifichi, prima di ogni altra attività, [...] mancanti o inidonei	5
4.2. predisponga, sulla base della documentazione [...] relativamente all'ultimo ventennio;	5
4.3. acquisisca, [...] dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;	5
4.4. acquisisca l'atto di provenienza [...] acquisti mortis causa non trascritti;	5
4.5. verifichi se il creditore procedente [...] al creditore procedente ed al G.E.;	5
4.6. descriva, previo necessario accesso, [...] portineria, riscaldamento ecc.);	5
4.6.1. Fabbricato autorizzato come casa/magazzino	6
4.6.2. . Fabbricato autorizzato come sala lavorazioni	6
4.6.3. . Locali tecnici e piscina	7
4.7. accerti la conformità tra la descrizione attuale [...] compendio pignorato;	7
4.8. proceda -prima di tutto- all'accatastamento [...] in caso di semplici difformità;	7
4.9. indichi l'utilizzazione prevista [...] il 2 per cento delle misure progettuali;	7
4.10. accerti se il bene è "libero" [...] i documenti rinvenuti o esibiti);	8
4.11. ove l'immobile sia occupato [...] assegnazione della casa coniugale;	8
4.12. indichi l'esistenza sui beni [...] di inalienabilità o di indivisibilità;	8
4.13. verifichi se i beni pignorati [...] alcuno dei suddetti titoli;	8
4.14. determini il valore dell'immobile, [...] per le eventuali spese condominiali insolute;	8
4.15. acquisisca informazioni sull'importo [...] giudiziari relativi al bene pignorato;	10
5. CONCLUSIONI	10

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1..... Provvedimento nomina ed estremi dell'incarico

ALLEGATO 2..... Documentazione 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