

STUDIO TECNICO
Ettore Crobu Dottore Agronomo
Via Rossini n° 44
09128 **CAGLIARI**
TEL./FAX 070 4560965



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice della Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 587/1998 R.Es.

XXXXXXXXXX

CREDITORE
(AVV.TO XXXX STEFANO)



CONTRO

XXXXXXXXXX + 1

DEBITORE
(AVV.TO XXXX GIOVANNI)



IL C.T.U.
Ettore Crobu - Dottore Agronomo



La presente relazione di consulenza tecnica si compone dei seguenti paragrafi:

- | | |
|--|----------------|
| 1. Premessa | pag. 3 |
| 2. Descrizione delle operazioni | pag. 6 |
| 3. Risposta ai quesiti | pag. 7 |
| 4. Conclusioni | pag. 20 |



Allegati

- 1. Allegato fotografico**
- 2. Verbale del 13.03.2023**
- 3. Inquadramento bene su ortofoto**
- 4. Visure e mappa catastale N.C.T. Comune di Suelli**
- 5. Visure e planimetrie catastali N.C.E.U. Comune di Suelli**
- 6. Planimetria struttura aziendale**
- 7. Planimetria cella frigo e cella germinazione**
- 8. Planimetria locale rimessa, magazzino, vano appoggio**
- 9. Planimetria e sezione cisterna**
- 10. Concessione edilizia del 1985**
- 11. Concessione edilizia del 1993**
- 12. Concessione edilizia del 2005**
- 13. Richiesta Certificato di Agibilità**
- 14. Difformità cabina**
- 15. Certificato di Destinazione Urbanistica**
- 16. Valori EXEO**
- 17. Scheda stima fabbricati**
- 18. Scheda estimativa riassuntiva**
- 19. Oneri Consorzio di Bonifica**



1) PREMESSA

Il sottoscritto Ettore Crobu, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari al n° 358, con studio Professionale in Cagliari nella Via Rossini n° 44, email etcrobu@tiscali.it, PEC ettore.crobu@pec.epap.it Tel. 070 45 60 965, Fax 070 45 60 965, in data 23.02.2022 accettava l'incarico di C.T.U., nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 587/1998 tra XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX + 1, conferitogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo.

Nel corso dell'udienza del 22.12.2022 il Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo riteneva utile aggiornare la perizia di stima del bene risalente al 2006 conferendo il seguente incarico al sottoscritto:

1) 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.);

2) 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;

3) 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;

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. 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;

5) 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);

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 di indivisibilità;

8) 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;

9) 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;

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) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza si sono svolte presso l'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state scattate numerose fotografie, parte delle quali sono allegate alla presente relazione (Allegato n. 1).

I lavori sono poi proseguiti nello studio professionale del sottoscritto. Sono state compiute accurate indagini tecniche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Suelli e presso il sito dell'Agenzia delle Entrate; sono stati esaminati tutti i documenti presenti negli atti di causa; sono state svolte tutte le indagini di mercato presso tecnici, professionisti, operatori del settore, il tutto valutato alla luce della personale conoscenza del sottoscritto CTU acquisita in occasione di analoghi incarichi professionali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 13.03.2023 alle ore 9.00 presso i luoghi oggetto di perizia (Allegato n. 2).

All'incontro erano presenti, oltre al CTU:

- per la parte **creditrice**: nessuno
- per la parte **debitrice**: nessuno

Durante il sopralluogo, accompagnati dal custode giudiziario Farrè Luca (IVG Sardegna), si è proceduto a visionare lo stato dei luoghi e a rilevare alcune misure metriche.

3) RISPOSTA AI QUESITI

3.1 In risposta al 1° quesito

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo il 22.12.2022 è il seguente:

1) *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.);*

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti e di quelli reperiti nel corso delle indagini e dal sopralluogo svolto dal sottoscritto, si evince che l'area oggetto di consulenza risultava essere costituita da un'azienda agricola ad indirizzo principalmente florovivaistico. L'azienda è ubicata in agro del Comune di Suelli, in località *Simieri*, precisamente a Sud-ovest del succitato comune da cui dista in linea d'aria circa 2 Km.

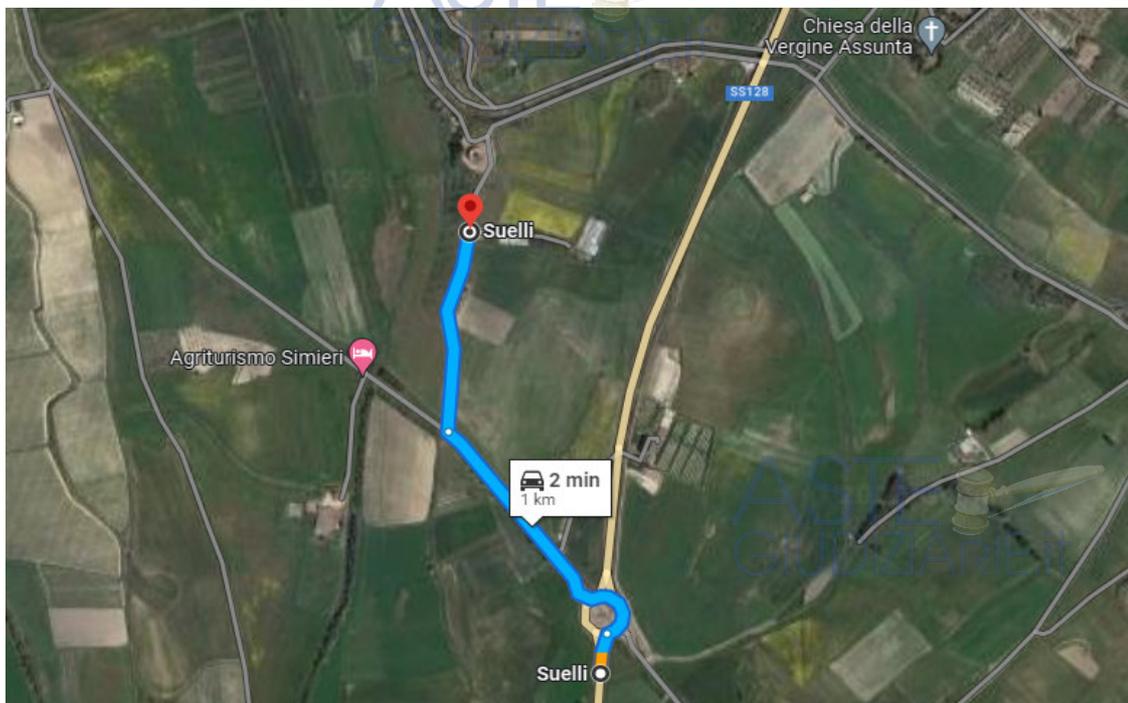


Figura 1. Percorso dalla SS128 km25 al bene oggetto di valutazione

Il bene è meglio individuato nella ortofoto (Allegato n. 3).

L'azienda è facilmente raggiungibile: nella rotonda sita in prossimità dal km 25 della Strada Statale 128 si prende la terza uscita per imboccare la Strada provinciale 54, sulla quale si prosegue per circa 550 metri per poi svoltare a destra e prendere la via Francesco Casu, che si percorre per circa 400 metri. Il complesso aziendale si trova sulla destra (Allegato n.1).

Secondo la Carta dei suoli della Sardegna (Aru 1991) il bene in oggetto ricade all'interno delle Unità Cartografiche n. 22 e 23.



Figura 2. Carta dei suoli - unità cartografiche n. 22 e 23

Unità cartografica n. 22

Tali zone si presentano con forme ondulate, sulle sommità collinari e in corrispondenza dei litotipi più compatti; i suoli sono poco profondi, la tessitura va da franco-sabbiosa a franco-argillosa; la struttura è poliedrica subangolare; l'erodibilità è elevata; la reazione è subalcalina; la sostanza organica scarsa; la Capacità di Scambio Cationica media. Il substrato è costituito da marne, arenarie e calcari marnosi del

Miocene e relativi depositi colluviali. Questi suoli presentano una profondità inferiore ai 50 cm mentre la pietrosità e la rocciosità sono elevati e in molteplici casi prevalgono rispetto al suolo; sono suoli fortemente soggetti al rischio di erosione, le forti limitazioni spesso ne impediscono la messa a coltura per questo motivo la destinazione ottimale è il pascolo.

Unità cartografica n. 23

Secondo la Carta dei Suoli della Sardegna (Aru 1991) il fondo ricade interamente nell'Unità Cartografica n. 23. Si può affermare che si tratti di suoli profondi o mediamente profondi, la cui tessitura da franco-sabbiosa a franco-sabbioso-argillosa, con contenuto in scheletro assai vario; i suoli sono permeabili o mediamente permeabili; l'erodibilità è bassa, la reazione è subalcalina. Nell'Unità Cartografica n. 23 si riscontrano principalmente aree con forme da ondulate a subpianeggianti e con pendenze elevate sull'orlo delle colate la cui utilizzazione è prevalentemente agricola con prevalenza di colture erbacee ed arboree anche irrigue. I suoli hanno avuto origine da substrati di marne, arenarie e calcari marnosi del Miocene e relativi depositi colluviali I profili di questi suoli sono: A-Bw-C, A-Bk-C e A-C. Le limitazioni d'uso sono riconducibili principalmente alla tessitura fine, all'eccesso di carbonati e al moderato pericolo di erosione. Come già detto, l'uso prevalente rimane quello agricolo, con maggiore attitudine alle colture erbacee e arboree così come confermato dal contesto paesaggistico rurale in cui il bene si trova.

Il bene confina a nord con le particelle n. 20, 22, 23 e 619 del foglio 17, a est con la particella 619 del foglio 17, a sud con le particelle numero 48 e 619 del foglio 17 e a ovest con le particelle numero 396 e 519 del foglio 17.

Il bene è censito al Nuovo Catasto Terreni così come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)
Terreni	17	24	SEMINATIVO	3	2175
		231	SEMINATIVO	3	2340
		581 (EX 232)	ENTE URBANO		86
		582 (EX 47)	ENTE URBANO		50
		604 (EX 232)	FU DACCERT		2484
		605 (EX 47)	FU DACCERT		2675
		TOTALE MQ			

Per la visione dettagliata delle visure e della mappa catastale si rimanda all'allegato n. 4.

Il bene è censito al N.C.E.U come appresso specificato (Allegato n. 5):

CATASTO	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
FABBRICATI	17	582 581	2 2	A/3	1	4.5 vani

Trattasi di una azienda agricola ad indirizzo floro-vivaistica di forma irregolare che si estende per 9810 mq. Nel fondo sono presenti (Allegato n.6):

- n. 1 serra in ferro-vetro di mq 2.500 costituita da 4 navate e un ambiente interno unico. L'impianto di riscaldamento presente non risulterebbe funzionante.
- n. 1 serra in ferro-vetro di mq 680 costituita da 4 navate e un ambiente interno unico. L'impianto di riscaldamento presente non risulterebbe funzionante.
- n. 1 ombraio di circa mq 1.254 composto da tre campate e un ambiente interno unico, con struttura in tubi in ferro zincato, con ancoraggi con filo di ferro zincato, con rete ombreggiante nera oramai completamente danneggiata e in pessime condizioni d'uso, totalmente divelta nella campata lungo il confine.
- n. 1 ombraio di circa mq 312 composto da una campata, con struttura in tubi in ferro zincato, con ancoraggi con filo di ferro zincato, con rete ombreggiante nera oramai completamente danneggiata e in pessime condizioni d'uso.

- n. 1 ombraio di circa mq 96 composto da una campata, con struttura in tubi in ferro zincato, con ancoraggi con filo di ferro zincato, con rete ombreggiante nera oramai completamente danneggiata e in pessime condizioni d'uso.
- n. 1 ombraio di circa mq 190 di forma rettangolare composto un ambiente interno unico, con struttura in tubi in ferro, privo di rete ombreggiante, danneggiata e in pessime condizioni d'uso
- n. 1 cabina ricovero pompe di mq 7,25 in muratura
- n. 1 fabbricato con una superficie catastale di mq 50,00 contenente cella frigo e cella germinazione (Allegato n. 7)
- n. 1 fabbricato con una superficie catastale di mq 88, realizzato alla fine degli anni '80, edificato su unico livello, trattasi di una rimessa/magazzino/vano appoggio in discrete condizioni di manutenzione, con problematiche di risalita e infiltrazione d'acqua (Allegato n. 1 – foto da n. 20, 21 e 24); la struttura è rappresentata in planimetria nell'allegato n.8. La casa è realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponature con blocchi di laterizi, intonaci lisci pitturati e pavimentazione in ceramica, gli infissi sono di alluminio con vetro singolo (Allegato n. 1).

Dal sopralluogo effettuato sono stati rilevati diversi ambienti, così come sotto riportato:

Piano Terra	
Composizione ambienti	
Descrizione	mq
Locale rimessa e magazzino	28,39
Letto	8,44
Bagno	4,80
Cucina	11,70
Letto	10,80
Veranda	8,07

- n. 1 cisterna in cemento armato delle dimensioni di 24,5x5,20 m con una profondità di 3 m, che può contenere circa 335 m³ d'acqua. La cisterna risulta coperta con un solaio piano dello spessore di 0,20 m, adiacente alla cisterna è presente un battuto in cemento dello spessore di 10 cm (Allegato n.9)
- n. 1 cabina in muratura per il ricovero delle pompe di mq 7,25.

È presente un impianto d'irrigazione in mediocri condizioni che attinge l'acqua in parte da un pozzo scavato della profondità di metri 14 circa ricadente nel foglio 17 mappale 231 e in parte dal bocchettone di Irrigazione del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale.

La superficie occupata dalle serre è di mq 3.180, quella ad ombrai mq 1.852.

I restanti 4.778 mq sono occupati da cortili, fabbricati e viabilità interna.

- 2) *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;*

I dati indicati nel pignoramento che in precedenza individuato l'immobile, non corrispondono a quelli attuali. Di seguito si rappresenta la storia catastale del compendio pignorato.

I beni erano censiti al Nuovo Catasto Terreni del comune censuario di Suelli fino all'anno 2013 così come sotto riportato:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (HA/ARE/C.ARE)
17	24	0.21.75
17	47	0.27.25
17	231	0.23.40
17	232	0.25.70

I beni sono attualmente censiti al Nuovo Catasto Terreni del comune censuario di Suelli così come già descritto nel quesito 1.

Per la visione dettagliata delle visure, mappa e planimetrie catastali del comune di Suelli si rimanda agli allegati n.4 e 5.

3) *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;*

Dall'esame dei documenti e dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo presso i beni ubicati nel Comune di Suelli è emerso che nella particella 604 del foglio 17 del catasto terreni è presente una piccola cabina in blocchetti in calcestruzzo per il ricovero pompe (Allegato n.1 – foto n. 26) che risulta non accatastata. Inoltre, all'interno degli ombrai di mq 125, è presente una piccola cabina in blocchetti di calcestruzzo, utilizzata per contenere una centralina.

Una cabina pompe ha piccole difformità rispetto alla concessione autorizzativa, mentre la cabina presente all'interno dell'ombraio risulta completamente abusiva.

Pertanto, nel caso della cabina pompe la stessa va sanata urbanisticamente e accatastata, mentre per la seconda cabina va sanata urbanisticamente e in tal caso si

procede all'accatastamento, o diversamente dovrà essere demolita.

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. 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;*

Dalle indagini svolte è scaturito che le particelle sopra indicate ricadono in zona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

classificata come “zona E” dal Piano Urbanistico Comunale.

Le concessioni di costruzione sono le seguenti:

- **concessione edilizia n. 279 del 1985** relativa alla esecuzione i lavori di “miglioramento fondiario consistente nella costruzione di un locale ad uso rimessa e magazzino e recinzione del lotto” (Allegato n. 10)
- **concessione edilizia n. 12/93** pratica edilizia relativa alla esecuzione di lavori di “ampliamento opere di miglioramento fondiario mediante la costruzione di serre, camera di germinazione, cella frigo e vascone di accumulo” (Allegato n. 11)
- **concessione edilizia n. 05/2005** pratica edilizia relativa alla esecuzione di lavori di “miglioramento fondiario in aree ed immobili distinti nel foglio 17 (Allegato n. 12).

In data 21 luglio 2005 il sig. XXXXXXXXXX richiedeva il certificato di agibilità. Alla data attuale non è stata rinvenuta l’esistenza di dichiarazione di agibilità (Allegato n.13).

Rispetto alla documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia del 1985 sopra riportata, in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità nel vano appoggio, come di seguito elencate e meglio riportate in planimetria (Allegato n. 8). In particolare è stata realizzata una camera realizzando delle tramezzature che hanno ridotto la superficie della veranda esterna per circa 4,70 mq e in parte il locale rimessa magazzino per circa 3,68 mq. Inoltre, sono state riscontrate delle piccole difformità nella cabina-deposito pompe che risulta essere di m 2,90 x 2,50 e non di m 2,5 x 2,5 come da progetto (Allegato n.14).

Durante il sopralluogo del 13 marzo 2023 sono state riscontrate, inoltre, delle difformità, rispetto al progetto approvato con concessione edilizia n. 05/2005, sulla cisterna di accumulo d’acqua, che risulta avere una profondità di 3 metri rispetto ai 2 metri da progetto e sul numero delle campate delle serre in ferro vetro da 2600 mq che risultano essere quattro, rispetto alle tre di progetto, pur non essendo stata variata la

superficie coperta.

Da un esame della documentazione gli abusi sembrerebbero sanabili; per poter regolarizzare le difformità riscontrate e sopra indicate si dovrà rispettare la doppia conformità urbanistica delle opere, che dovranno essere conformi alle norme edilizie vigenti al momento dell'abuso e alle norme urbanistiche vigenti all'epoca dell'aggiudicazione del bene. Dall'analisi della documentazione esaminata, allo stato attuale il bene sembrerebbe sanabile con un costo stimato a corpo di € 4.000,00 (quattromilaeuro/00), che comprende gli oneri urbanistici e la redazione della pratica edilizia a firma di tecnico abilitato.

5) *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);*

Il bene oggetto di perizia è libero e in stato di abbandono, così come emerso al momento del sopralluogo e come facilmente visibile dalle foto allegate (Allegato n. 1).

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

L'immobile non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore

esecutato. L'immobile è risultato libero e in stato di abbandono al momento del sopralluogo.

7) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Il bene ricade interamente in zona E – Zona Agricola, disciplinata dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, in particolare le particelle n. 231, 604 e 605 risultano ricadere parzialmente in zona APF – Area Percorsa dal Fuoco. Per una visione più dettagliata si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 15).

9) *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.*

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

10) *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;*

Per la valutazione dei beni si è considerata l'ubicazione dei beni oggetto di stima e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

All'interno dell'azienda è presente un pozzo e una condotta del Consorzio di

Bonifica della Sardegna Meridionale.

Dalle indagini svolte, dalla lettura del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli EXEO (Allegato n. 16), è scaturito che il valore commerciale dei terreni in esame è funzione diretta della loro destinazione d'uso (elemento dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso). Nel caso di specie si è riscontrato che per i terreni aventi destinazione d'uso seminativo irriguo, nel territorio in esame, il più probabile valore di mercato può variare tra gli 12.000,00 € e i 20.000,00 € ad ettaro. Pertanto, dopo aver svolto le indagini sul più probabile valore di mercato, ed in considerazione del periodo di crisi del mercato attuale, il sottoscritto ha ritenuto congruo un valore unitario medio pari a 1,80 €/mq.

In merito alle serre in ferro vetro, considerando il loro attuale e pessimo stato di manutenzione, è stato applicato un valore di € 18,00 a mq.

In merito agli ombrai è stato applicato, considerando il loro attuale e pessimo stato di manutenzione, un valore di € 1,50 a mq. Si dovrà procedere allo smantellamento e smaltimento dei teli ombreggianti danneggiati presso discarica autorizzata.

In merito al fabbricato contenente cella frigo e cella germinazione, censito al N.C.T. al foglio 17 particella 582 è stato considerato un valore di ricostruzione di 600,00 €/mq, a tale valore è stato applicato un coefficiente di vetustà, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, pari al 55%.

In merito al locale rimessa, magazzino, vano appoggio, censito al N.C.T. al foglio 17 particella 581, è stato applicato un valore di ricostruzione di 800,00 €/mq, a tale valore è stato applicato un coefficiente di vetustà, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, pari al 55%, oltre a ciò si sono stimati gli oneri per l'accertamento di conformità sulle difformità.

In merito alla cabina ricovero pompe è stato applicato un valore di ricostruzione di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

350,00 €/mq, a tale valore è stato applicato un coefficiente di vetustà, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, pari al 55%, oltre a ciò si sono stimati gli oneri per la regolarizzazione urbana e catastale.

Sono stati stimati i costi per la demolizione della cabina presente all'interno dell'ombraio e smaltimento dei teli danneggiati degli ombrai e dei vetri delle serre in ferro-vetro quantificati a corpo in € 12.000,00 e i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale sempre a corpo in € 4.000,00.

Si rimanda all'allegato n. 17 per la stima dettagliata dei fabbricati, mentre nell'allegato n. 18 è presente una scheda sintetica della valutazione complessiva dell'azienda.

Da quanto sopra, il più probabile valore di mercato delle superfici agricole e dei fabbricati è stato stimato in euro 110.719,62 in cifra tonda euro 110.700,00 (Allegato n. 18).

11) 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;

Il bene è ubicato all'interno del perimetro consortile irriguo e pertanto è soggetto all'imposizione contributiva ai sensi degli articoli 9, comma 1 e 33 della Legge Regionale n. 6/2008.

Dalle indagini condotte presso il Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale (CSBM) non risultano debiti a carico dei rispettivi proprietari relativi a contributi pregressi.

Dall'analisi del documento ricevuto dal Consorzio di Bonifica della Sardegna

Meridionale (Allegato n.19) è emerso che sono dovuti i seguenti importi:

1. Esercizio: 2019;
 - Superficie complessiva: ha 0. 98.10
 - Quota fissa per avviso: € 10,00;
 - Aliquota per superfici da m² 500 a m² 10.000: € 23,81;
 - Tributo di manutenzione (cod. 642) complessivo: **€ 33,81.**
2. Esercizio: 2020;
 - Superficie complessiva: ha 0. 98.10
 - Quota fissa per avviso: € 10,00;
 - Aliquota per superfici da m² 500 a m² 10.000: € 22,70;
 - Tributo di manutenzione (cod. 642) complessivo: **€ 33,70.**

Riassumendo: per l'anno 2019 sono dovuti complessivamente € 67,62; per l'anno 2020 sono dovuti € 66,40; per gli anni 2021, 2022 e 2023 sono ancora in corso i conteggi del CSBM. Pertanto, prudenzialmente, nella scheda di stima si detraranno € 500,00 per oneri da corrispondere al CSBM.

5) CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti, si stima il valore del bene pignorato, ovvero **quota pari a 1/1** dell'immobile sito in Località *Simieri*, censito al Catasto Terreni al foglio 17 particelle 24, 231, 581, 582, 604, 605 e al Catasto Fabbricati al Foglio 17 mappali 581 sub 2 e 582 sub 2, categoria A/3, classe 1, vani 4,5 del comune censuario di Suelli **per un valore complessivo pari a € 110.700,00 in cifra tonda (diconsi centodiecimilasettecento/00).**

Con quanto sopra ritengo di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo sig. G.E. e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n° 20 pagine oltre a 19 allegati.

Cagliari, 5 giugno 2023