

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**CAUSA:** [REDACTED] contro [REDACTED] E  
[REDACTED]  
n° 23/2017 del R.E.

**GIUDICE:** Dott.ssa FLAMINIA IELO

**CONSULENTE TECNICO:** Dott.Ing. PAOLO BRUCCIANI



**RELAZIONE TECNICA SU UNA UNITA' IMMOBILIARE****IN COMUNE DI CAGLIARI**

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Causa civile iscritta al n° 23/2017 del R.E. promossa da:



[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

**1 - PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Brucciani, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2830 e con studio professionale presso la .bmp Ingegneria s.r.l. con sede in Cagliari nella via Messina n° 38, in data 21/04/2020 veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato. In data 09/07/2020 depositavo presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

L'incarico ricevuto contenuto nel verbale viene qui brevemente riassunto:

- 1) invio all'esecutato dell'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
- 2) verifica della completezza della documentazione agli atti, predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, acquisizione delle mappe censuarie per la corretta identificazione del bene, dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni e dell'atto di provenienza ultraventennale;
- 3) descrizione, previo necessario accesso, dell'immobile pignorato;



- 4) verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 5) 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. Previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione proceda alle variazioni per aggiornamento del catasto in caso di semplici difformità;
- 6) indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazioni di agibilità;
- 7) verifica della possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti; provveda in questo caso solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;
- 8) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, indicazione dei nominativi dei comproprietari e delle quote spettanti, verifichi la divisibilità e proceda alla formazione dei singoli lotti 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 detti terreni siano "liberi" oppure "occupati dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, saranno perciò considerati "liberi al decreto di trasferimento") oppure "occupati 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) acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicazione 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) determinazione del valore dell'immobile;
- 14) acquisizione di informazioni su spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisposizione della check list dei controlli effettuati.

## 2 - GENERALITA'

In ottemperanza all'incarico conferito in data del 21/04/2020 dal Signor Giudice Dott. Flaminia Ielo del Tribunale di Cagliari e relativo all'acquisizione dei sotto elencati elementi su alcune unità immobiliari site nel Comune di San Sperate, nonché alla causa iscritta al n° 23 del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno 2017, il sottoscritto in data del 11/06/2020 ha estratto copia della documentazione agli atti per la sua verifica.

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare si è ricavato quanto segue.

Gli immobili oggetto della perizia ed elencati nell'atto suddetto si trovano nel comune di San Sperate (CA) e sono i seguenti:

	<b>IMMOBILE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUPERFICIE (ARE)</b>
1	Terreno	22	31	39.75
2	Terreno	22	45	49.75
3	Terreno	22	474	10.35
4	Terreno	22	475	00.05
5	Terreno	22	476	02.15
6	Terreno	22	477	93.66

La proprietà di tutte le unità immobiliari è suddivisa nel seguente modo:

<b>IMMOBILI</b>	<b>PROPRIETA'</b>	<b>nato a</b>	<b>il</b>	<b>quota</b>
1-2-3-4-5-6	████████████████████	██████████	██████████	1/2
1-2-3-4-5-6	████████████████████	██████████	██████████	1/2

Dalla visura storica si è potuto verificare che gli immobili al foglio 22 mappale 474, 475, 476 e 477 risultano tutti (così come riportato nella relazione notarile dott. Enrico Ricetto) ex mappale 32. Tali immobili non hanno variato ulteriormente i loro identificativi né l'intestazione degli intestatari.

In data 02/07/2020, al fine di verificare la destinazione urbanistica degli immobili nonché l'eventuale presenza di progetti, concessioni edilizie, certificati di agibilità di eventuali fabbricati presenti, il sottoscritto presentava al Servizio Edilizia Privata del Comune di San Sperate una richiesta di accesso agli atti. Con raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 03/07/2020 agli esecutati, il sottoscritto fissò il sopralluogo presso l'immobile il giorno 21/07/2020 alle ore 09.00. In data 16/07/2020 veniva comunicato al sottoscritto di presentarsi presso gli uffici del Comune di San Sperate il giorno 21/07/2020. In tale data mi recai prima alle ore 9.00 presso gli immobili oggetto di pignoramento, dove incontrai i due esecutati e spostai il sopralluogo alla settimana successiva per poter prima verificare tutti gli atti depositati presso il Comune di San Sperate relativi agli immobili pignorati. In seguito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



verso le ore 9.30 feci l'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di San Sperate a seguito del quale potei recuperare tutta la documentazione utile per lo svolgimento della perizia.

Nel giorno 28/07/2020, mi recai quindi, con un mio collaboratore, presso gli immobili oggetto della perizia, riuscendo ad effettuare la visita agli stessi. Il sopralluogo fu completato poi nel giorno 30/07/2020.

Vediamo ora di dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

### 3 – RISPOSTE AI QUESITI

**3.1 - Completezza della documentazione agli atti e predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, variazioni catastali**

#### TRASCRIZIONI

Dalla documentazione agli atti si è ricavato quanto segue.

- 1) L'atto di provenienza ultraventennale è stato indicato nella relazione notarile e risulta essere un Atto di compravendita a rogito notaio A. Saba del 15/06/1988 rep. n° 434312, registrato a Cagliari il 23/06/1988, registro generale n. 15478, registro particolare n. 10619 nel quale il sig. ██████████ nato a ██████████ vendeva ai sig.ri ██████████ (██████████) e ██████████ (██████████), il terreno sito in San Sperate località Bia Su Predi, N.c.t. Foglio 22, mapp. 32, di mq 13425.
- 2) Atto di compravendita a rogito notaio A. Consiglia Grilletti del 08/03/1990 rep. n° 8361, registrato a Cagliari il 26/03/1990, registro generale n. 8676, registro particolare n. 6367 nel quale la sig.ra ██████████ nata a ██████████ vendeva ai sig.ri ██████████ (██████████) e ██████████ (██████████), il terreno sito in San Sperate località Bia Su Predi, N.c.t. Foglio 22, mapp. 31, di mq 3975.



- 3) Atto di compravendita a rogito notaio A. Saba del 03/01/1992 rep. n° 141217, registrato a Cagliari il 31/01/1992, registro generale n. 3212, registro particolare n. 2645 nel quale la sig.ra [REDACTED] vendeva ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il terreno sito in San Sperate località Bia Su Predi, N.c.t. Foglio 22, mapp. 45, di mq 4975.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile e dalla documentazione agli atti si è ricavato quanto segue.

1. Ipoteca volontaria di € 800.000,00 a garanzia del mutuo di € 400.000,00 iscritta il 22/02/1999, registro generale n° 4424, registro particolare n° 673, a rogito notaio F. Ibba del 17/02/1999 rep n° 52024, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] sui terreni siti in San Sperate località Su Predi individuati al N.c.t. F.22, mapp. 31 (mq 3975,00), F.22, mapp. 45 (mq 4975,00) e F.22, mapp. 32/a (mq 12170,00).
  - 1a) Annotamento di erogazione a saldo, annotato a Cagliari il 24/02/2000, registro generale n. 5198, registro particolare n. 1042.
  - 1b) Annotamento di restrizione beni a rogito notaio F. Ibba del 31/03/2003 rep n° 63760, raccolta n. 15151, annotato a Cagliari il 13/06/2003, registro generale n. 23767, registro particolare n. 3537, sul fabbricato sito in San Sperate individuato al N.c.e.u. F.22, mapp. 478 subb. 1-2-3 e N.c.t. F.22, mapp. 478 (mq 2804) (ex 32/b già 32/a ex 32).
2. Ipoteca volontaria di € 300.000,00 a garanzia del mutuo di € 150.000,00 iscritta il 08/06/2000, registro generale n° 16158, registro particolare n° 2973, a rogito notaio F. Ibba del 31/05/2000 rep n° 55490, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] sui terreni siti in San Sperate località Su Predi individuati al N.c.t. F.22, mapp. 31 (mq 3975,00), F.22, mapp. 45 (mq 4975,00) e F.22, mapp. 32/a (mq 12170,00).



- 2b) Annotamento di restrizione beni a rogito notaio F. Ibba del 31/03/2003 rep n° 63760, raccolta n. 15151, annotato a Cagliari il 13/06/2003, registro generale n. 23767, registro particolare n. 3537, sul fabbricato sito in San Sperate individuato al N.c.e.u. F.22, mapp. 478 subb. 1-2-3 e N.c.t. F.22, mapp. 478 (mq 2804) (ex 32/b già 32/a ex 32).
3. Ipoteca volontaria di € 600.000,00 a garanzia del mutuo di € 300.000,00 iscritta a Cagliari il 18/03/2010, registro generale n° 9323, registro particolare n° 2389, a rogito notaio V. Giua Marassi del 17/03/2010 rep n° 132598, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] sui terreni siti in San Sperate località Su Predi individuati al N.c.t. F.22, mapp. 31 (mq 3975,00), F.22, mapp. 45 (mq 4975,00) e F.22, mapp. 477 (mq 9366,00).
4. Ipoteca volontaria di € 220.000,00 a garanzia del mutuo di € 202.281,75 iscritta a Cagliari il 25/02/2015, registro generale n° 5529, registro particolare n° 528, con scrittura privata e sottoscrizione autenticata notaio V. Giua Marassi del 20/02/2015 rep n° 136473, a favore di [REDACTED] - (Paesi Bassi) - [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] sui terreni siti in San Sperate località Su Predi individuati al N.c.t. F.22, mapp. 31 (mq 3975,00), F.22, mapp. 45 (mq 4975,00) e F.22, mapp. 477 (mq 9366,00).
5. Ipoteca giudiziale di euro 18.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di euro 6796,54 iscritta a Cagliari il 27/01/2017, registro generale n° 2657, registro particolare n° 243, a favore di [REDACTED] - Bolzano - [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di ½ sui terreni siti in San Sperate individuati al N.c.t. F.22, mapp. 31 (mq 3975), F.22, mapp. 45 (mq 4975,00), F.22, mapp. 474 (mq 1035), F.22, mapp. 475 (mq 5), F.22, mapp. 476 (mq 215) e F.22, mapp. 477 (mq 9366,00).
6. Verbale di pignoramento immobili del 19/01/2017 rep. n° 154 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] sui terreni siti in San



Sperate N.c.t. F.22 mapp. 31 – 45 – 474 – 475 – 476 - 477, trascritto a Cagliari il 01/02/2017 registro generale n. 3196, registro particolare n. 2416.

#### VARIAZIONI CATASTALI

1. Terreno (seminativo) nel comune di San Sperate N.C.T. foglio 22 mappale 31 are 39.75

Alla data del 30/06/2020, l'immobile risulta accatastato **al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22 particella 31**, seminativo, classe 3 di are 39.75 R.D. € 8,21, R.A. € 5,13 ed intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 1/2
- [REDACTED] proprietà per 1/2

I dati sono derivanti da Atto Pubblico del 08/03/1990 Voltura in atti dal 27/01/1993 rep. 8361 Rogante: Grilletti A. registrato a Sanluri il 27/03/1990

Riguardo gli intestati fino al 08/03/1990, risultava:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

2. Terreno (agrumeto) nel comune di San Sperate N.C.T. foglio 22 mappale 45 are 49.75

Alla data del 30/06/2020, l'immobile risulta accatastato **al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22 particella 45**, agrumeto, classe 2 di are 49.75 R.D. € 217,11, R.A. € 64,23 ed intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 1/2
- [REDACTED] proprietà per 1/2

I dati (qualità, classe, reddito) sono derivanti da tabella di variazione del 15/12/1990 prot. 476027 in atti dal 20/11/2003

I dati (intestati) sono derivanti da Atto Pubblico di compravendita del 03/01/1992 prot. 341915 Voltura in atti dal 10/10/2002 rep. 141217 Rogante: Saba A. registrato a Cagliari il 20/01/1992

Riguardo gli intestati fino al 03/01/1992, risultava:

- [REDACTED] proprietà per 1/6

- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] usufrutto per 1/3
- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6
- [REDACTED] proprietà per 1/6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3. Terreno (seminativo) nel comune di San Sperate N.C.T. foglio 22 mappale 474 are 10.35

Alla data del 30/06/2020, l'immobile risulta accatastato **al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22 particella 474**, seminativo, classe 3 di are 10.35 R.D. € 2,14, R.A. € 1,34 ed intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 1/2
- [REDACTED] proprietà per 1/2

I dati sono derivanti da frazionamento del 16/11/1970 prot. n. 248097 in atti dal 09/07/2002 (protoc. N. 6848.1/1970) (Mappale ex 32/b)

I dati sono derivanti da Atto Pubblico di compravendita del 15/06/1988 prot. 180510 Voltura in atti dal 16/05/2002 rep. 434312 Rogante: Saba A. registrato a Cagliari il 23/06/1988.

Riguardo gli intestati fino al 15/06/1988, risultava:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

4. Terreno (seminativo) nel comune di San Sperate N.C.T. foglio 22 mappale 475 are 00.05

Alla data del 30/06/2020, l'immobile risulta accatastato **al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22 particella 475**, seminativo, classe 3 di are 00.05 R.D. € 0,01, R.A. € 0,01 ed intestato a:

- [REDACTED] proprietà per 1/2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- [REDACTED], proprietà per 1/2

I dati sono derivanti da frazionamento del 16/11/1970 prot. n. 248097 in atti dal 09/07/2002 (protoc. N. 6848.1/1970) (Mappale ex 32/c)

I dati sono derivanti da Atto Pubblico di compravendita del 15/06/1988 prot. 180510 Voltura in atti dal 16/05/2002 rep. 434312 Rogante: Saba A. registrato a Cagliari il 23/06/1988.

Riguardo gli intestati fino al 15/06/1988, risultava:

- [REDACTED], proprietà per 1/1

5. Terreno (seminativo) nel comune di San Sperate N.C.T. foglio 22 mappale 476 are 02.15

Alla data del 30/06/2020, l'immobile risulta accatastato **al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22 particella 476**, seminativo, classe 3 di are 02.15 R.D. € 0,44, R.A. € 0,28 ed intestato a:

- [REDACTED], proprietà per 1/2
- [REDACTED], proprietà per 1/2

I dati sono derivanti da frazionamento del 16/11/1970 prot. n. 248097 in atti dal 09/07/2002 (protoc. N. 6848.1/1970) (Mappale ex 32/d)

I dati sono derivanti da Atto Pubblico di compravendita del 15/06/1988 prot. 180510 Voltura in atti dal 16/05/2002 rep. 434312 Rogante: Saba A. registrato a Cagliari il 23/06/1988.

Riguardo gli intestati fino al 15/06/1988, risultava:

- [REDACTED], proprietà per 1/1

6. Terreno (seminativo) nel comune di San Sperate N.C.T. foglio 22 mappale 477 are 93.66



Alla data del 30/06/2020, l'immobile risulta accatastato **al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22 particella 477**, seminativo, classe 3 di are 93.66 R.D. € 19,35, R.A. € 12,09 ed intestato a:

- [REDACTED], proprietà per 1/2
- [REDACTED], proprietà per 1/2

I dati sono derivanti da frazionamento del 16/11/1970 prot. n. 248097 in atti dal 09/07/2002 (protoc. N. 6848.1/1970) (Mappale ex 32/a)

I dati sono derivanti da Atto Pubblico di compravendita del 15/06/1988 prot. 180510 Voltura in atti dal 16/05/2002 rep. 434312 Rogante: Saba A. registrato a Cagliari il 23/06/1988.

Riguardo gli intestati fino al 15/06/1988, risultava:

- [REDACTED] proprietà per 1/1

#### 7. Considerazioni finali

**Nei mappali 31, 45, 476 e 477, sono presenti fabbricati, serre, ombrai, depositi che non risultano accatastati al N.C.E.U.**

#### 3.2 – Descrizione dell'immobile pignorato

L'immobile è un terreno di circa due ettari con all'interno 14 fabbricati di diversa tipologia (ombrai, depositi, tettoie, serre, vasche e civile abitazione) ubicato nel Comune di San Sperate con accesso dalla strada provinciale n. 4 al Km 6.9. Al terreno si accede tramite 3 cancelli carrabili, uno prospiciente la tettoia di ingresso alla serra, il secondo ubicato un centinaio di metri più avanti verso San sperate e utilizzato anche come accesso ai lotti confinanti non facenti parte del pignoramento, ed il terzo situato sul lato destro nella strada secondaria nei pressi dell'unità immobiliare abitativa. La situazione planimetrica è riportata nell'allegato 1 (vista lotto) e schematicamente nell'allegato 2 (individuazione fabbricati del



lotto e planimetrie unità abitativa e serra, e con punti di vista fotografici), mentre nell'allegato 3 sono presenti tutte le foto numerate con legenda.

Accedendo dall'accesso principale ci troviamo di fronte la tettoia di ingresso alla serra di oltre 140 mq (foto n.9). Se si procede sulla sinistra troviamo due ombrai rispettivamente di 408 mq e 122 mq visibili dalle foto n. 10-11-12, mentre se si procede sulla destra troviamo sempre un ombraio di 233 mq parzialmente visibile dalla foto n. 8. Procedendo nello stradino sterrato interno troviamo sulla destra una vasca di raccolta d'acqua per irrigazione, mentre sulla sinistra troviamo un deposito di 285 mq (vedi foto n.6) e un ulteriore ombraio di 630 mq (vedi foto n.7). Si arriva così ad un fabbricato di due livelli (foto esterne n. 1-2-3-4-5) utilizzato al piano terra come abitazione dai coniugi ██████████, mentre al piano superiore risulta costruito ancora al grezzo e non abitato.

Procedendo verso l'ingresso principale al piano terra entriamo in un loggiato di 32,90 mq. Entrando dall'ingresso principale entriamo in un ampio disimpegno/ingresso (foto n.20) di 11,50 mq da cui si accede sulla sinistra ad un soggiorno (foto n.19) di 50,60 mq e una cucina di 17,28 mq, sul fronte ad un bagno di 5,48 mq + 2,20 mq con lavanderia (foto n.17) di 3,12 mq, mentre sulla destra si arriva ad un disimpegno (foto n.18) di 3,30 mq da cui si può accedere alle due camere da letto di 15,10 mq e 24,67 mq ed allo studio di 16,63 mq.

Sempre sul fronte principale da un secondo ingresso al piano terra si può accedere ad un'altra unità abitativa indipendente. Si entra direttamente in un un soggiorno/cucina (foto n.15) di 23,47 mq, da cui si può accedere ad un piccolo bagno di 2,40 mq e ad una camera da letto (foto n. 16) di 21,70 mq.

Per poter accedere al piano superiore (indipendente) si passa da una scala interna con accesso sul lato dx dell'edificio (foto n.21). Dalla scala (ancora al grezzo) si arriva al piano superiore dotato di corridoio centrale di 28,18 mq che snista sulla destra 5 camere rispettivamente di 15,16 mq, 15,02 mq, 15,02 mq, 15,02 mq e 15,21 mq, tutte con bagno di 3,75 mq e sulla sinistra altre 5 camere rispettivamente di 17,97 mq, 17,44 mq, 17,44 mq,

17,44 mq e 17,33 mq sempre tutte con bagno di 3,75 mq (eccetto la prima che ha un bagno di 5,00 mq). Tutto il piano superiore risulta costruito al grezzo (mattone a vista) e senza infissi (foto n. 22-23).

Le condizioni in cui versa l'unità immobiliare al piano terra come si evince dalle foto sono buone. Questa, infatti, non ha necessità di opere di manutenzione di nessun genere. Differente è la situazione del piano superiore che come detto è ancora allo stato "grezzo" con mattoni a vista, senza infissi, sanitari e finiture di qualsiasi tipo.

La situazione attuale dell'immobile è individuata nell'allegato 2, mentre la situazione relativa all'ultimo progetto approvato è individuata nell'allegato 4.

Come si può osservare la distribuzione interna al piano terra è nettamente differente rispetto all'ultimo progetto approvato, inoltre qualche portafinestra è diventata finestra e viceversa. Al piano superiore invece la distribuzione interna è uguale a quella di progetto, ma i lavori non sono mai stati terminati. Anche la tettoia antistante al loggiato (presente nel progetto approvato) non è mai stata realizzata.

Proseguendo oltre al fabbricato troviamo un ulteriore ombraio di circa 120 mq (foto n.0).

Se torniamo indietro verso il lato sn del lotto arriviamo alla serra di circa 4.200 mq (foto n. 24 e 25). All'interno della stessa troviamo anche due zone uffici rispettivamente di circa 80 mq la più grande (foto n. 26) e 17 mq la più piccola. La zona uffici più grande presenta un disimpegno nella zona d'ingresso di quasi 11 mq che serve sulla sinistra 2 uffici di circa 16 mq ciascuno (foto n. 28), sul fronte una segreteria di circa 21 mq e sulla destra un altro ufficio di circa 11 mq. La zona uffici più piccola consiste in un ufficio di 11 mq circa con un disimpegno ed un bagno di quasi 3 mq ciascuno. Sulla copertura della serra riscontriamo anche la presenza di pannelli fotovoltaici (foto n. 27).

Le condizioni della serra, pur essendo ormai abbandonata, sono buone e non necessita di particolari opere di manutenzione.



Uscendo dalla serra dal lato posteriore troviamo una tettoia di oltre 300 mq proprio sopra l'uscita, mentre sulla sinistra ne troviamo un'altra di profondità minore ma più lunga e con una superficie di 318 mq. Sulla destra troviamo invece un ombraio di quasi 700 mq (foto n. 13). Infine nella parte più alta del lotto troviamo un ultimo ombraio di quasi 1400 mq (foto n. 14).

### 3.3 - Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati in pignoramento identificano in maniera univoca i terreni, ma non riportano la presenza di fabbricati al loro interno visto che gli stessi non sono mai stati accatastati. Per questo motivo in data 15/09/2020 è stata inoltrata richiesta di accatastamento.

### 3.4 - Aggiornamento, se necessario, del catasto

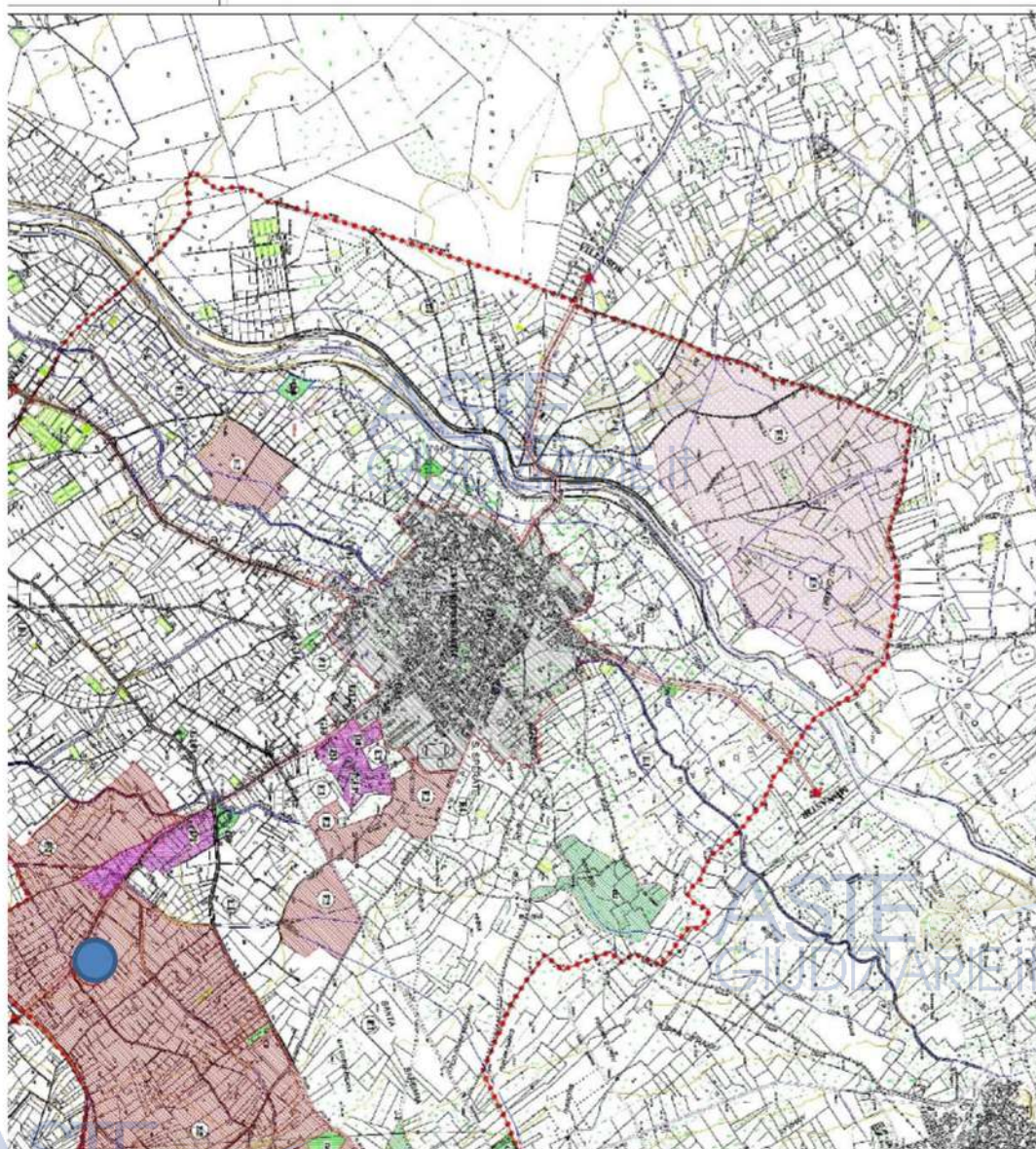
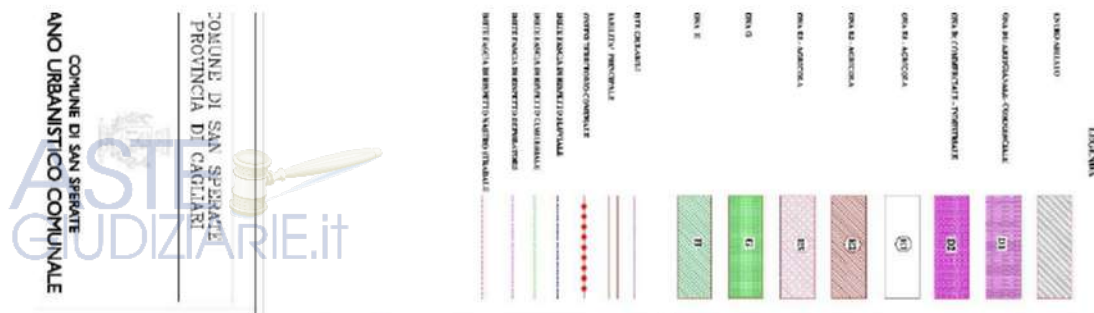
Riguardo tale punto, come detto in precedenza, gli immobili non risultano accatastati al N.C.E.U.. Così come da comunicazione ricevuta il 07/10/2020, non è stato portato avanti l'aggiornamento catastale perchè ritenuto non indispensabile allo stato attuale e per non gravare la procedura di ulteriori costi.

### 3.5 - Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Questa indicazione è stata desunta dal Piano Urbanistico Comunale di San Sperate e da contatti avuti con gli uffici tecnici comunali. Il lotto su cui insistono gli immobili è in **Zona E2** che individua le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva; le caratteristiche agropedologiche di questi terreni permettono l'attuazione di un'attività agricola intensiva da media a modesta con discreta scelta delle specie da coltivare.



La fotografia sottostante è stata desunta dal Piano Urbanistico Comunale di San Sperate e rappresenta la situazione dell'immobile; con un cerchio azzurro è evidenziata la zona su cui si trovano gli immobili oggetto della perizia.



stralcio PUC di San Sperate





**3.6 - Verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazioni di agibilità**

A seguito dell'accesso fatto presso il Comune di San Sperate, si è recuperata la seguente documentazione urbanistica.

Innanzitutto gli immobili sono stati realizzati in tempi differenti e per alcuni sono state fatte anche delle modifiche a seguito di presentazione di regolare progetto. Il primo immobile realizzato è stata la serra in ferro-vetro sulla base di un'autorizzazione edilizia n. 49 prot. N. 10611 del 28 ottobre 1997. Sono seguite poi le concessioni edilizie n. 17 prot. 3369 e n. 18 prot.1751 entrambe del 02/04/2003 (realizzazione di azienda agricola e modifiche al fabbricato florovivaistico) e la concessione edilizia n. 66 prot. 6494 del 24/10/2005 (modifiche azienda agricola per esercizio turismo rurale).

La situazione attuale è, quindi, conseguente a quest'ultima concessione edilizia riguardante modifiche interne al fabbricato "turismo rurale" individuato con il n. 2 nelle planimetrie riportate negli allegati 2 e 4.

Per quanto riguarda il Certificato di Agibilità, dagli archivi del Comune di San Sperate non risulta alcun certificato.

Non risultano presenti in Comune altri documenti. E' stata verificata anche la presenza di eventuali pratiche di condono edilizio, ma dall'analisi degli archivi si è desunto che non è stata presentata alcuna richiesta per cui la planimetria generale relativa all'ultima variante descritta in precedenza rappresenta la situazione autorizzata.

Dal confronto tra la situazione trovata sul posto e quella che risulta dagli atti descritti in precedenza, si può concludere quanto segue.

L'immobile pignorato risulta essere parzialmente conforme alle autorizzazioni e concessioni esistenti. Risultano infatti conformi gli immobili (vedi planimetria allegato 2): ombraio n.1, vasca n.3, deposito n.4, ombraio n.5, ombraio n.6, tettoia n.7, ombraio n.8, ombraio n.9 e serra n.10. Mentre non risultano denunciati (non risultano nell'ultimo

progetto approvato) gli immobili: ombraio n.11, tettoia n.12 e tettoia n.13. Riguardo l'ombraio n.14 il suo posizionamento risulta ruotato e leggermente spostato rispetto a quanto riportato sempre nell'ultimo progetto. Discorso diverso per il fabbricato n.2. Come già accennato in precedenza trattasi di un fabbricato a due piani. Secondo l'ultimo progetto depositato ed approvato con concessione edilizia n. 66 prot. 6494 del 24/10/2005 dovrebbe trattarsi di fabbricato a destinazione turismo rurale. Nelle planimetrie di progetto (vedi allegato 4) riscontriamo al piano terra la ricezione diurna con ristorazione e intrattenimento, mentre al piano superiore la ricezione notturna con dieci camere da letto, ognuna con bagno, per un numero massimo di 20 posti letto. In realtà dal sopralluogo effettuato le cose sono risultate alquanto diverse. L'immobile pur risultando con ubicazione, dimensione e cubatura corrette, presenta difformità interne ed esterne. Al piano terra la situazione riscontrata durante i sopralluoghi è risultata diversa sia rispetto all'ultimo progetto approvato con concessione edilizia n. 66 prot. 6494 del 24/10/2005, sia rispetto al progetto precedente approvato con concessioni edilizie n. 17 prot. 3369 e n. 18 prot.1751 entrambe del 02/04/2003. La distribuzione interna risulta completamente diversa così come riportato nell'allegato n. 4. Come si è descritto in precedenza nel fabbricato a piano terra risultano poi due unità distinte con accessi separati situati sul fronte principale. Altra difformità riguarda i prospetti esterni. Alcune portefinestre sono diventate finestre e viceversa, non compare più una portafinestra nella cucina ed è stata inserita una piccola finestra nel bagno; inoltre all'esterno il progetto mostra la presenza di una tettoia per circa metà perimetro del fabbricato, ma nella realtà non è presente. Al piano superiore, invece, ritroviamo la situazione planimetrica così come da progetto (si veda allegato n. 4), ma l'opera non risulta completata e tutto il piano risulta ancora allo stato grezzo con mattoni a vista e senza infissi, sanitari, impianti e finiture di alcun tipo. Tutte le difformità riscontrate nel fabbricato ed all'interno del lotto oggetto di pignoramento (ombraio + tettoie + distribuzione interna fabbricato piano terra + prospetti esterni fabbricato) possono comunque essere regolarizzate



con un accertamento di conformità, tramite un progetto di risistemazione del lotto. I costi per tale accertamento, comprensivi di sanzioni e spese tecniche saranno quantificati in seguito quando la problematica verrà ripresa per determinare il valore dell'immobile.

### 3.7 - Verifica della possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti

Per quanto riguarda la possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti, si può ragionevolmente affermare che questo non è possibile. La superficie non è frazionabile visto che la struttura edilizia è vincolata al fondo, inoltre dovrà mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

### 3.8 - Indicazione dei nominativi dei comproprietari e delle quote spettanti

Tutti gli immobili risultano di proprietà dei due esecutati, ognuno per una quota pari a  $\frac{1}{2}$ .

IMMOBILI	PROPRIETA'	nato a	il	quota
Tutti				1/2
Tutti				1/2

### 3.9 - Accertamento dello stato dell'immobile e acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta essere occupato dai comproprietari

### 3.10 - Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Come appena detto l'immobile è occupato dai due esecutati.



**3.11 - Indicazione di eventuali vincoli**

Non risulta essere in atto alcun vincolo sull'immobile.

**3.12 – Verifica esistenza di censo, livello o uso civico e eventuale affrancazione di tali pesi**

Anche per quanto riguarda eventuali vincoli come censo, livello o uso civico, da una ricerca effettuata presso il Comune e dalle informazioni desunte dalla proprietà, non risultano esistere vincoli di tale tipologia sul bene pignorato.

**3.13 - Determinazione del valore dell'immobile**

Facciamo presente che la sanatoria edilizia (o accertamento di conformità) di un'opera può essere concessa se:

a) l'opera abusiva risulti conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (Cds doppia conformità art.46);

b) le ragioni del credito siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 -art.40);

c) le opere abusive – che sono parte dell'immobile legittimamente costruito – non possano essere demolite (magari per problemi strutturali). In tal caso non si procede alla demolizione e viene calcolato un indennizzo pari al doppio del valore venale della parte realizzata in difformità.

Tale procedura, in gergo detta “sanatoria edilizia”, è disciplinata dagli articoli 36 e 45 del DPR 380/01 (in precedenza dagli articoli 13 e 22 della L. 47/85) e consente la regolarizzazione degli interventi edilizi abusivi. Essa è condizionata alla sussistenza di determinati requisiti di legge, in particolare alle seguenti due condizioni necessarie:

1° condizione -, doppia conformità agli strumenti urbanistici approvati, ovvero, conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti al momento di



realizzazione dell'opera; conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti alla presentazione della domanda;

2° condizione: assenza di contrasto con strumenti urbanistici generali e di attuazione adottati al momento della realizzazione dell'opera; assenza di contrasto con strumenti urbanistici generali e di attuazione adottati al momento della presentazione della domanda. Quindi non doppia conformità ma addirittura quadruplice conformità qualora ne ricorrano i casi.

Considerato che tutti e quattro i criteri sono soddisfatti, è possibile procedere con un accertamento di conformità per il rilascio della Sanatoria edilizia.

Procediamo con la valutazione di ogni singolo bene immobile a cui verranno decurtati tutti i costi per accertamento di conformità, sanzioni e onorari professionali.

### **Fabbricato (Immobile n. 2)**

Nel caso in esame la determinazione del valore commerciale dell'immobile non è di semplice stesura. Infatti è necessario tener conto di differenti aspetti.

Innanzitutto il fabbricato destinato ad uso "turismo rurale" sfrutta l'indice di edificazione residenziale concesso in zona E, risulta di due livelli e mentre al piano terra l'immobile è in buono stato ed è utilizzato dagli esecutari come abitazione, al piano superiore risulta tutto al grezzo e cioè sono state completate le sole murature esterne (le uniche intonacate) e interne, mentre manca tutta l'impiantistica, gli infissi esterni ed interni, la pavimentazione e tutte le rifiniture come si evince dalle foto riportate nell'allegato 3 (foto 21, 22 e 23). Inoltre sono presenti al piano terra diverse difformità dall'ultimo progetto approvato per cui sarà necessario sottrarre alla stima finale tutti i costi necessari per ripristinare la conformità urbanistica. La stima per il piano superiore può essere fatta sull'opera al grezzo oppure sul valore commerciale dell'intero piano primo sottratto dei costi per completare i lavori di costruzione, anche perché, come descritto e messo in evidenza nelle fotografie, lo stato dei



locali preclude la possibilità di svolgere qualsiasi tipo di attività all'interno senza il completamento dei lavori.

*Stima in base al valore commerciale dell'immobile n.2*



Le superfici dei singoli vani sono esattamente individuate nelle tavole dell'allegato 4.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'area ci si è basati sui valori fissati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, verificati sulla base di ulteriori analisi di mercato. L'immobile si trova in una zona di confine tra la zona agricola e la zona suburbana nel comune di San Sperate. Non sono presenti i valori di mercato per la prima zona, sono invece presenti per la seconda e variano tra € 1.000,00 e € 1.300,00 per ogni metro quadro di superficie lorda. Possiamo ragionevolmente considerare che per la nostra zona tale valore si abbassi tra € 700,00 ed € 1.000,00.

Le condizioni di riferimento dei valori suddetti riguardano un locale in uso e in buone condizioni di stato e manutenzione. Nel caso in esame, come si può facilmente evincere dalle fotografie precedenti, la situazione è differente tra piano terra e piano primo.

Sulla base delle considerazioni suesposte e delle indagini di mercato fatte, si è ricavato che il più probabile valore di mercato unitario per il **piano terra** è di **€ 900,00 per mq** di superficie commerciale lorda, mentre per il **piano superiore**, dove risulta tutto al grezzo, possiamo stimare, sulla base dell'esperienza professionale oltre che di valori ricavati da lavori simili, un valore di **€ 400,00 per mq**, considerato che i lavori di completamento del piano primo dell'immobile saranno caratterizzati da un incidenza non inferiore a 600,00 €/mq di superficie commerciale utile.

Dal rilievo di dettaglio dell'immobile si è ricavata una superficie lorda pari a 226,00 mq per il piano terra e di 282,00 mq per il piano primo comprensivo anche di scala (sempre al grezzo).

Per il piano terra abbiamo: superficie commerciale x valore unitario = valore di mercato

$$226,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 203.400,00 \text{ €}$$



Mentre per il primo piano:  $282,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 112.800,00 \text{ €}$

Per un valore di mercato complessivo pari a:  $203.400,00 + 112.800,00 = 316.200,00 \text{ €}$

Considerato infine che l'immobile risulta privo di rifiniture esterne anche al piano terra (solo intonaco), possiamo ragionevolmente assegnare un valore di mercato complessivo pari a € 200.000,00 per il piano terra ed € 110.000,00 per il piano superiore, per un totale di € 310.000,00.

Riguardo le difformità presenti nel fabbricato ed all'interno del lotto, quantificheremo alla fine del paragrafo i costi di sanatoria che decurteremo dal valore complessivo di tutti gli immobili oggetto di perizia.

#### **Serra e avanserra (Immobile n. 10)**

Per la determinazione del valore commerciale della serra e avanserra si sono considerate le compravendite e le valutazioni fatte per manufatti simili. Per quanto riguarda l'avanserra dotata di copertura, impianto di illuminazione e battuto carrabile in cemento armato, considerando anche la presenza al suo interno di due zone uffici, possiamo ragionevolmente considerare date le sue attuali buone condizioni un valore unitario pari a 250 €/mq.

Vediamo il suo sviluppo planimetrico:

$(11,70 \times 38,74) \text{ mq} + 41,05 \text{ mq} = 453,26 \text{ mq} + 41,05 \text{ mq} = 494,31 \text{ mq}$  per cui:

$494,31 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = 123.577,00 \text{ €}$

La serra in ferro vetro è a pianta rettangolare e copertura a capriata avente altezza al colmo di circa mt. 7,00 ed alla gronda di mt. 4,20. Parte della copertura ha la possibilità di aprirsi elettricamente permettendo di regolare il ricambio d'aria all'interno della serra stessa. La serra è dotata d'impianto irriguo ed elettrico funzionanti; è presente impianto di illuminazione, e sulla copertura un impianto fotovoltaico. Metà serra risulta pavimentata con battuto in cls armato, mentre l'altra metà ha pavimenti in cls armato solo i

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



camminamenti. La serra è oggetto di compravendita e di valutazione per il nuovo per un valore medio di 70,00 €/mq. Vista la vetustà della serra in oggetto, comunque in buone condizioni, si può considerare un valore medio utilizzato per altre compravendite di serre di circa 20 anni. Si ritiene congruo un valore di 35,00 €/mq.

Vediamo il suo sviluppo planimetrico

$$(108,30 \times 38,74) \text{ mq} - 494,31 \text{ mq (avanserra)} = 4.195,54 \text{ mq} - 494,31 \text{ mq} = 3.701,23 \text{ mq}$$

Occupa complessivamente una superficie di mq 3.701,23:

da cui si ottiene un valore pari a:

$$3.701,23 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq} = 129.543,00 \text{ €}$$

A questo valore dobbiamo sommare il valore dell'impianto fotovoltaico costituito da 270 moduli da 230W cadauno + 6 inverter, per un totale di 62,10 KWp su una superficie totale d'installazione pari a 500 mq complessivi. Il costo di tale impianto realizzato nel 2011 è stato di € 153.000,00 + I.V.A.. Considerati gli anni trascorsi, rapportati al periodo medio di vita dei pannelli ed al loro rendimento nel tempo possiamo ragionevolmente assegnare un valore pari al 50% del loro costo e cioè pari a: € 76.500.

Possiamo ragionevolmente assegnare quindi un valore di mercato complessivo per l'immobile n.10 (serra + avanserra) pari a:  $123.577,00 + 129.543,00 + 76.500 = 329.620,00$ .

#### **Deposito (Immobile n. 4)**

Per la determinazione del valore commerciale del deposito si sono considerate le compravendite e le valutazioni fatte per manufatti similari. Trattasi di piccola struttura con copertura leggera destinata ad uso deposito o ricovero mezzi e attrezzature agricole o impianti dell'azienda. Risulta pavimentato con battuto in cls armato. E' presente impianto di illuminazione.

Vediamo il suo sviluppo planimetrico:

$$(26,31 \times 10,71) \text{ mq} = 281,78 \text{ mq}$$



Possiamo ragionevolmente considerare per il deposito, data anche la vetustà, un valor medio di € 20,00/mq. Da cui si ottiene un valore complessivo pari a:

$$281,78 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = 5.635,60 \text{ €}$$



### **Vasca di accumulo (Immobile n. 3)**

La vasca di accumulo e deposito dell'acqua è realizzata in c.a., è rivestita di guaina protettiva ed ha un pozzo dotato di motore realizzato al suo fianco.

Considerati i suoi 300 mq circa di estensione possiamo ragionevolmente assegnare un valore di 100 €/mq, da cui si ottiene un valore complessivo pari a:

$$300,00 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = 30.000,00 \text{ €}$$

### **Ombraio (Immobile n. 1)**

Trattasi di ombraio di circa 120 mq con pavimentazione in battuto di cemento. Non è presente impianto di irrigazione. L'ombraio è sostenuto da struttura leggera metallica.

Date le sue caratteristiche e la sua vetustà possiamo ragionevolmente assegnare un valore di 15 €/mq, da cui si ottiene un valore complessivo pari a:

$$122,00 \text{ mq} \times 15 \text{ €/mq} = 1.830,00 \text{ €}$$

### **Ombrai (Immobili n. 5, 6, 8, 9, 11, 14)**

Trattasi di ombrai con camminamenti in cls. Sono tutti dotati di impianto di irrigazione. Sono simili, sostenuti da struttura leggera metallica ed alcuni protetti da rete.

immobile n. 5 mq 630,00

immobile n. 6 mq 233,00

immobile n. 8 mq 122,00

immobile n. 9 mq 408,00

immobile n.11 mq 697,00



immobile n.14 mq 1.374,00

Date le loro caratteristiche e vetustà possiamo ragionevolmente assegnare un valore di 15 €/mq, da cui si ottiene un valore complessivo pari a:

$$(630+233+122+408+697+1374) \text{ mq} \times 15 \text{ €/mq} = 3.464,00 \times 15 \text{ €/mq} = 51.960,00 \text{ €}$$

### **Tettoie (Immobili n. 7, 12, 13)**

Trattasi di strutture con copertura leggera e pavimentazione in cls carrabile destinate ad uso deposito o ricovero mezzi e attrezzature agricole (immobili 12 e 13) o a zona ingresso serra (immobile 7). Dalle quote riportate nell'allegato 2 si ha:

immobile n. 7 mq 146,00

immobile n. 12 mq 304,00

immobile n. 13 mq 318,00

Date le loro caratteristiche e vetustà possiamo ragionevolmente assegnare un valore di 20 €/mq, da cui si ottiene un valore complessivo pari a:

$$(146+304+318) \text{ mq} \times 20 \text{ €/mq} = 768,00 \times 20 \text{ €/mq} = 15.360,00 \text{ €}$$

### **Terreno agricolo**

Si tratta di un terreno in zona E (agricola- silvo pastorale). Dalle norme di attuazione del PUC si è ricavato che questa sottozona è caratterizzata da un indice di fabbricabilità di 0,20 mc/mq agricolo e 0,03 mc/mq residenziale con limite di altezza massima di 7,80 metri.

Per procedere alla valutazione del terreno in esame, dalle informazioni dalle agenzie immobiliari della zona, e le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate del 2007, si è ricavato che il più probabile valore di mercato per un terreno agricolo (in parte agrumeto ed in parte seminativo) è pari a € 38.184,00 per ettaro (agrumeto mq 4.975,00), e € 8.742,00 (seminativo mq (3.975,00+1.035,00+5,00+215,00+9366,00) = mq 14.596,00) da cui si ricava:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



valore agrumeto =  $38.184,00 \times 0,4975 = € 18.996,00$

valore seminativo =  $8.742,00 \times 1,4596 = € 12.760,00$

valore complessivo terreno =  $€ 18.996,00 + € 12.760,00 = € 31.756,00$

considerando l'estensione totale del terreno pari a mq 19.571,00 abbiamo un valore medio di 1,62 €/mq.

Utilizzando le tabelle Istat per il calcolo delle rivalutazioni monetarie, si ottiene che i 31.756,00 € per ettaro, pari a 1,62 €/mq (relativi a valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate per il 2007) diventano pari a 1,89 €/mq.

Si consideri che trattasi comunque di terreni in zona E ubicati in posizione molto favorevole in quanto con un fronte di una certa importanza sulla SP4 insediato tra aree di valenza commerciale e a breve distanza dal centro abitato.

Il terreno in oggetto ha una giacitura complessivamente molto pianeggiante. Non si è rilevata la presenza attuale di specifiche colture specializzate, anzi è risultato anche all'interno della serra e degli ombrai ormai incolto, per cui il terreno è libero e disponibile a qualunque tipo di coltivazione eventualmente anche orticola. Si ricordi il terreno ha accesso diretto da viabilità pubblica.

A fronte di ciò possiamo ragionevolmente stimare il valore di mercato unitario per tale terreno in funzione del suo attuale uso agricolo con una leggera correzione in aumento.

Può ragionevolmente essere pensato come valore congruo (in base ad indagini di mercato su terreni simili in zone non distanti) un valore compreso tra i 2,50 €/mq e i 3,00 €/mq, considerando tutta l'area compresa quella coperta dai fabbricati e quelle destinate a camminamenti o passaggi carrabili. Per cui assumendo come valore 2,70 €/mq si ha:

$(3.975 + 4.975 + 1.035 + 5 + 215 + 9.366) \text{ mq} = 19.571 \text{ mq} \times 2,70 \text{ €/mq} = 52.841,00 \text{ €}$

Possiamo ricapitolare tutte le valutazioni in una tabella:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Tipologia	Superficie	Valore/mq	Valore totale
Ombraio 1	122,00 mq	€ 15,00	€ 1.830,00
Fabbricato 2 P.T.	226,00 mq	circa € 900,00	€ 200.000,00
Fabbricato 2 1° P.	282,00 mq	circa € 400,00	€ 110.000,00
Vasca accum. 3	300,00 mq	€ 100,00	€ 30.000,00
Deposito 4	281,78 mq	€ 20,00	€ 5.635,00
Ombrai 5-6-8-9-11-14	3.464,00 mq	€ 15,00	€ 51.960,00
Serra + Avanserra 10	4.195,00 mq	circa € 78,00 (media)	€ 329.620,00
Tettoie 7-12-13	768,00 mq	€ 20,00	€ 15.360,00
Terreno agricolo	19.571,00 mq	€ 3,00	€ 52.841,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 797.246,00</b>

Riepilogando le valutazioni riportate nelle sole tre voci: Fabbricato, strutture a servizio dell'attività serricola e terreno, approssimando i valori alle migliaia di euro, abbiamo:

Tipologia	Valore totale
Fabbricato	€ 310.000,00
Strutture a servizio dell'attività serricola	€ 434.000,00
Terreno	€ 52.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 796.000,00</b>

### Considerazioni finali

Come riportato in precedenza, ci sono diverse difformità presenti nel fabbricato ed all'interno del lotto. Occorre a questo punto quantificare i costi di sanatoria che andranno decurtati dal valore complessivo di tutti gli immobili oggetto di perizia.

Iniziando dal fabbricato n.2, questo risulta difforme nella distribuzione interna al piano terra, inoltre risultano modificate alcune finestre in porte-finestre e viceversa. Nell'ultimo



progetto approvato all'interno del lotto non risultano presenti le tettoie n. 12 e 13; non risulta presente neanche l'ombraio n. 11, e infine l'ombraio n. 14 risulta spostato e ruotato rispetto alla posizione occupata nell'ultimo progetto approvato.

Per sistemare tali difformità rispetto all'ultimo progetto approvato, considerato che tutti e quattro i criteri citati e descritti all'inizio del paragrafo **3.13** sono soddisfatti, è possibile procedere con un accertamento di conformità per il rilascio della Sanatoria edilizia.

Al riguardo sentito anche il Comune di San Sperate riguardo i costi effettivi per accertamento di conformità e sanzioni, considerati i costi tecnici di predisposizione della pratica da parte di un tecnico possiamo ragionevolmente ipotizzare un costo complessivo di variabile tra i 5.000,00 € e i 6.000,00 €.

**Ne risulta quindi un valore complessivo pari a € 790.000,00 che risulta essere il più probabile valore di mercato complessivo per gli immobili.**

Decurtando i costi relativi alla sanatoria sulle tre voci, possiamo riepilogare i valori nella tabella a seguire:

Tipologia	Valore totale
Fabbricato	€ 310.000,00
Strutture a servizio dell'attività serricola	€ 430.000,00
Terreno	€ 50.000,00
<i>Sommano</i>	€ 790.000,00

Il risultato così ottenuto si ritiene il più aderente possibile alla realtà delle cose, sia sotto il profilo analitico che sotto quello pratico, in seguito ad accertamenti ed indagini condotte sul posto e relative a beni aventi caratteristiche del tutto simili all'immobile oggetto di valutazione.



**3.14 - Spese fisse di gestione e manutenzione**

Data la tipologia di immobile, il suo stato e la proprietà unica si ritiene che non si debbano considerare, in tempi brevi, spese fisse di manutenzione.

**3.15 - Predisposizione della check list dei controlli effettuati**

La check list è allegata alla relazione.



Si allegano:

- All. 1\_ Vista aerea lotto (fonte google maps)
- All. 2\_ Punti fotografici su planimetrie
- All. 3\_ Foto
- All. 4\_ Confronto tra progetto e stato di fatto
- All. 5\_ Visure e planimetria catastale
- All. 6\_ Concessioni edilizie e autorizzazioni
- All. 7\_ Stralcio PUC
- All. 8\_ Check List dei controlli
- All. 9\_ Spese

Si ritiene con quanto sopra di aver assolto all'incarico conferito.

Cagliari, 17 dicembre 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Paolo Brucciani

