

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42 - 2015



ESECUTATI: — —



CREDITORE PROCEDENTE: Banco di Sardegna S.p.A.

Avv.: Francesca Bova

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

C.T.U. Ing. Giorgio Floris



SOMMARIO

Premessa.....	3
1 Immobili pignorati	3
2 Quesito 1: Verifica documenti ex art. 567 C.P.C.	3
2.1 Formalità pregiudizievoli.....	6
3 Quesito 2: descrizione degli immobili	8
4 Quesito 3: Conformità tra descrizione attuale ed atto di pignoramento	10
5 Quesito 4: Variazioni in Catasto	10
6 Quesito 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e conformità alle autorizzazioni	11
6.1 Conformità alle autorizzazioni.....	11
6.2 Agibilità.....	13
7 Quesito 6: Vendita in lotti.....	13
8 Quesito 7: Divisibilità in natura	13
9 Quesito 8: Stato di occupazione.....	13
10 Quesito 9: Assegnazione al coniuge	14
11 Quesito 10: Vincoli.....	14
12 Quesito 11: Uso civico.....	14
13 Quesito 12: Stima del valore commerciale	14
14 Quesito 13: Spese condominiali	16
15 Sintesi dei risultati.....	16



Premessa

In data 16.09.2016 lo scrivente Ing. Giorgio Floris ha prestato giuramento per compiere il mandato dettagliatamente descritto nel verbale di conferimento di incarico in atti.

1 Immobili pignorati

Dalla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento reperita in atti, risulta che siano stati pignorati i seguenti terreni ubicati in agro di Monastir (CA) come sinteticamente esposto nella seguente tabella.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	mappale	Superficie (m ²)
15	94	6185
15	221	95
15	222	2480
15	377	15
15	378	5210
15	374	18960
Sommano		32945

Attualmente il mappale 94 è stato soppresso in quanto è stato suddiviso fra i mappali 446 (seminativo di 4270 m²) e 445 (1915 m²), passato in Catasto Fabbricati in seguito al tipo mappale n. 53251 del 13.03.2013.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 Quesito 1: Verifica documenti ex art. 567 C.P.C.

E' stata verificata la congruità della certificazione notarile in atti, dalla quale risultano i seguenti passaggi di proprietà, in ordine cronologico, coordinati con le verifiche catastali ed ipotecarie eseguite dallo scrivente.

Si allegano anche le note di trascrizione ottenute dalle ricerche dello scrivente.

Il pignoramento che da origine al procedimento è stato trascritto in data 17.02.2015 quindi il ventennio di riferimento inizia il 17.02.1995.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 – COMPRAVENDITA trascritta a Cagliari il 19.06.1991 nn. 10200 part. - 14698 gen.

CONTRO:

FAVORE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMOBILI: Terreni siti in loc. Piscina s'Acqua (agro di Monastir) censiti in Catasto
Terreni dai mappali sinteticamente identificati nella seguente tabella.

Foglio	Mappale	Superficie (m ²)
15	3/c	95
15	3/d	2.480
15	374	18.750
15	377	15
15	378	5.210
15	94	6.185
Sommano		32.735

I mappali 3/c e 3/d hanno oggi il numero definitivo 221 e 222, rispettivamente.

La superficie del mappale 374 è stata rettificata e corretta a 18.960 m², come nel pignoramento.

2 – COMPRAVENDITA trascritta a Cagliari il 15.12.2003 nn. 32181 part. - 46551 gen.

CONTRO:

FAVORE: (defunto)
(esecutata)

IMMOBILI: Terreni siti in loc. Piscina s'Acqua (agro di Monastir) censiti in Catasto
Terreni dai mappali sinteticamente identificati nella seguente tabella.

Foglio	Mappale	Superficie (m ²)
15	221	95
15	222	2.480
15	374	18.960
15	377	15
15	378	5.210
15	94	6.185
Sommano		32.945

3 – SUCCESSIONE trascritta a Cagliari il 12.08.2011 nn. 17856 part. - 22054 gen.

CONTRO: (defunto)

FAVORE: (figlio)
(figlio)
(coniuge)

IMMOBILI: Quota di 1/6 pro indiviso a ciascuno dei seguenti terreni ubicati in agro di Monastir.

Foglio	Mappale	Superficie (m ²)
15	221	95
15	222	2.480
15	374	18.960
15	377	15
15	378	5.210
15	446	4.270
Sommano		31.030

4 – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO trascritta a Cagliari il 25.02.2011 nn. 3884 part. - 5523 gen.
 CONTRO: (defunto)
 FAVORE:

ANNOTAMENTO trascritto a Cagliari il 03.09.2013, reg. gen. 22054, reg. part. 2103.

I Signori dichiarano di rilasciare la quota loro spettante (1/3 ciascuno) dei beni ereditati dal padre .

5 – RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI trascritto a Cagliari il 24.07.2013, nn. 14879 part. - 18806 gen.
 CONTRO: Massa dei creditori di
 FAVORE:

IMMOBILI: 3/6 dei terreni descritti nella seguente tabella

Foglio	Mappale	Superficie (m ²)
15	221	95
15	222	2.480
15	374	18.960
15	377	15
15	378	5.210
15	446	4.270
Sommano		31.030

- 3/6 dell'appartamento censito in Catasto Fabbricati nel foglio 15 di Monastir, con la particella 445 sub 1 (5.5 vani, cat. A/3, abitazioni di tipo economico).
- 3/6 del fabbricato censito in Catasto Fabbricati nel foglio 15 di Monastir, con la particella 445 sub 2 (cat. D/10, fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

Si noti che i fabbricati in questione giacciono sul terreno censito dal mappale 445, che, insieme al mappale 446, costituiva il mappale 94, acquistato da e , quindi i fabbricati sono realizzati su terreni i cui passaggi di proprietà ultraventennali sono accertati.

2.1 Formalità pregiudizievoli

1 – IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Cagliari il 21.11.2003 nn. 5569 part. 43129 gen.

CONTRO:

FAVORE:

IMMOBILI: terreni in agro di Monastir

Foglio	Mappale	Superficie (m ²)
15	221	95
15	222	2.480
15	374	18.960
15	377	15
15	378	5.210
15	94	6.185
Sommano		32.945

NOTE: ANNOTAZIONE di erogazione somma.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2 – IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Cagliari il 11.04.2005 nn. 2169 part. 12252 gen.

CONTRO:

FAVORE:

IMMOBILI: terreni in agro di Monastir

Foglio	Mappale	Superficie (m ²)
15	221	95
15	222	2.480
15	374	18.960
15	377	15
15	378	5.210
15	94	6.185
Sommano		32.945

ANNOTAMENTO di erogazione di somma

3 – IPOTECA LEGALE-ESATTORIALE iscritta a Cagliari il 14.10.2010 nn. 8909 part. 34246 gen.

CONTRO:

FAVORE: Equitalia Sardegna S.p.A.

IMMOBILI: ½ pro indiviso della proprietà di terreni in agro di Monastir

Foglio	Mappale	Superficie (m ²)
15	221	95
15	222	2.480
15	374	18.960
15	377	15
15	378	5.210
15	446	4.270
Sommano		31.030

½ pro indiviso della proprietà di fabbricato ad uso agricolo in agro di Monastir, Loc. Piscina s'Acqua, in Catasto Fabbricati foglio 15 mapp 445.

4 – PIGNORAMENTO trascritto a Cagliari il 17.02.2015 nn. 4059 part. 4787 gen.

CONTRO:

FAVORE: Banco di Sardegna spa

IMMOBILI: ½ pro indiviso della proprietà di terreni in agro di Monastir

Foglio	Mappale	Superficie (m ²)
15	221	95
15	222	2.480
15	374	18.960
15	377	15
15	378	5.210
15	94	6.185

½ pro indiviso della proprietà di fabbricato ad uso agricolo in agro di Monastir, Loc. Piscina s'Acqua, in Catasto Fabbricati foglio 15 mapp 445.

I terreni pignorati sono identificati ancora con gli stessi estremi catastali a sola eccezione del mappale 94 che risulta oggi suddiviso nel mappale 446 inedito e nel mappale 445 censito in catasto fabbricati con gli edifici ivi edificati.

3 Quesito 2: descrizione degli immobili

Gli immobili in causa sono costituiti da fabbricati ubicati su un unico appezzamento di terreno accorpato.

Il terreno è ubicato in zona agricola di Monastir e si estende, in piano, su 3,2945 ettari, compresa l'area di sedime dei fabbricati.

Dalla strada comunale asfaltata è possibile accedere ai fabbricati che sono suddivisi in due corpi principali; un corpo è costituito da una abitazione e da un fabbricato destinato, secondo il progetto, alla lavorazione di miele; il secondo corpo è costituito da un capannone ad uso magazzino e dei bagni con accesso indipendente.

Esiste in oltre un piccolo locale tecnico che ospita la pompa dell'impianto idrico domestico.

La casa (part 445 sub 1)

ATTENZIONE

il fabbricato è stato autorizzato come agriturismo, insieme ad una consistente porzione mai realizzata, per cui il nuovo proprietario dovrà ripristinare l'uso di agriturismo; si estende su 118 m² al lordo delle murature, solo al pian terreno, con pianta perfettamente rettangolare e copertura a due falde inclinate; è suddivisa in tre camere, cucina abitabile, un bagno ed un corridoio.

La casa è completamente rifinita, i pavimenti sono piastrellati, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono piastrellate sino all'altezza di circa 1,80 m; i soffitti sono inclinati e realizzati con travi in legno lamellare e tavolato a vista; i serramenti interni sono realizzati in legno tamburato, mentre le finestre e le persiane sono realizzate in alluminio decorato come legno, le specchiature delle finestre sono chiuse con vetrocamera, mentre quelle delle persiane sono chiuse con alette regolabili.

L'impianto idraulico è alimentato da un pozzo mediante una elettropompa ed è funzionante. I bagni sono interamente rifiniti e dotati di tutti i sanitari.

L'impianto fognario scarica in una o più vasche Imhoff, non è chiaro quante siano e come sono collegate agli scarichi dei fabbricati.

L'impianto elettrico è funzionante, realizzato sotto traccia, dotato di interruttore differenziale ed apparentemente a norma.

Nei vari locali sono presenti quattro pompe di calore, tipo split singolo, per la climatizzazione.

Nello stesso corpo, in adiacenza alla casa, esiste un **fabbricato destinato alla lavorazione del miele (parte della particella 445 sub 2)** che si estende su 205 m² al solo pian terreno, con pianta articolata (si veda la planimetria catastale allegata) e copertura a varie falde inclinate.

Gli ambienti sono tutti pavimentati con piastrelle di tipo civile e le pareti sono generalmente intonacate a civile e tinteggiate di bianco, anche se in alcuni locali sono presenti placcaggi delle pareti fino all'altezza di circa 1,80 m.

I soffitti interni sono piani, o articolati come le falde di copertura, intonacati e tinteggiati di bianco; i serramenti interni sono realizzati in legno tamburato; i serramenti esterni sono realizzati in alluminio decorato finto legno, analoghi a quelli del sub 1.

L'impianto idraulico è analogo a quello della casa, come anche l'impianto elettrico, con la sola differenza che sono presenti delle plafoniere per illuminazione di emergenza.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico perché non risulta alimentato.

I locali sono sprovvisti di impianto di riscaldamento e climatizzazione ma a giudicare dai tubi reperiti in una nicchia è presente la predisposizione per un impianto di riscaldamento idronico.

Nelle immediate vicinanze dei fabbricati si nota la sommità di un serbatoio per gpl interrato, ma non si capisce a cosa sia collegato.



Il **fabbricato adibito a magazzino (parte della particella 445 sub 2)** si sviluppa su 161 m² lordi suddivisi in un locale principale con copertura a falde inclinate, alto fra 4,86 m e 5,80 m, un piccolo magazzino con accesso indipendente con una superficie di 39 m², e dei bagni con accesso indipendente, e sviluppo su 13 m², il tutto al solo pian terreno; struttura portante costituita da ritti e travi in acciaio e tamponatura in blocchi intonacati; copertura in pannelli in materiale plastico simil tegole sostenute da orditura di travi d'acciaio (si vedano le fotografie allegate).

I bagni sono rifiniti, pavimentati, piastrellati, e dotati di sanitarie quindi, verosimilmente, impiantistica di adduzione idrica e di scarico, oltre all'impianto elettrico, ma sono privi di porte.

Il terreno che circonda i fabbricati è stato coltivato ad agrumeto, ora abbandonato ma ancora produttivo, con tanto di impianto di irrigazione attualmente non attivo.

Risulta inoltre presente una vigna che si estende su circa 400 m² (misura da foto aerea), anch'essa abbandonata ma dotata di impianto di irrigazione (non si sa se sia funzionante).

Si noti che nel terreno recintato circostante i fabbricati passa una condotta idrica interrata dell'E.A.F; le condotte in questione sono state utilizzate per l'irrigazione in quanto è presente un punto di presa.

Il laboratorio per lavorazione del miele (parte della particella 445 sub 2) e l'abitazione (part. 445 sub 1) hanno dei danni ad alcuni serramenti che sono stati forzati per accedere all'interno.

4 Quesito 3: Conformità tra descrizione attuale ed atto di pignoramento

I terreni pignorati sono identificati ancora con gli stessi estremi catastali esposti nell'atto di pignoramento a sola eccezione del mappale 94 che risulta oggi suddiviso nel mappale 446 inedito e nel mappale 445 censito in Catasto Fabbricati con gli edifici ivi edificati.

5 Quesito 4: Variazioni in Catasto

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi per cui il numero di vani accatastrati concorda con lo stato dei fabbricati.



Le qualità dei terreni agricoli corrispondono con quelle accatastate: nella quasi totalità agrumeto con piccole porzioni di seminativo arborato. La qualificazione attuale dei terreni agricoli è stata eseguita in base a dati dell'AGEA del 2006.

Alla luce di quanto precede lo scrivente ritiene che la vendita possa essere eseguita con l'accatastamento attuale e che non sussistano difformità tali da rendere nulla la compravendita.

6 Quesito 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e conformità alle autorizzazioni

Secondo il certificato di destinazione urbanistica appositamente richiesto al Comune di Monastir i terreni ineditificati ricadono in zona agricola E1.

Il mappale 445 edificato ricade anch'esso in zona agricola E1.

I dettagli delle norme urbanistiche applicabili sono indicati per esteso nel certificato che si allega.

Si noti che, secondo le norme urbanistiche comunali vigenti, in zona E1 non è possibile realizzare edilizia residenziale se non da parte di imprenditori agricoli a titolo principale.

6.1 Conformità alle autorizzazioni

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Monastir risultano i seguenti atti autorizzativi:

- 1 – Concessione edilizia n. 38 del 19.05.2004 riguardante un fabbricato a destinazione agricola
- 2 – Concessione edilizia n. 15-2005 (prot. 1795- del 23.03.2005) Per realizzazione di un fabbricato a destinazione agricola.
- 3 – Dichiarazione Inizio Attività del 07.09.2005 per modifica prospetti.
- 4 – Concessione edilizia n. 52 del 27.12.2007. per costruzione di un locale adibito ad agriturismo, di un locale per lavorazione prodotti agricoli e di magazzini ad uso agricolo.

Dal confronto fra i progetti approvati e lo stato dei luoghi constatato dallo scrivente risulta che i fabbricati sono sostanzialmente conformi alle autorizzazioni ottenute, con le seguenti eccezioni:

1. Il fabbricato indicato col numero 3 nell'ultimo progetto approvato, e nominato "agriturismo" è stato realizzato solo in parte, in particolare è stata realizzata solo la



porzione attualmente censita con la particella 445 sub 1, che costituisce di fatto una abitazione, mentre non sono stati realizzati i locali destinati a sala per la ristorazione, cucina, bagni per il pubblico, magazzino, bagni per il personale, ed una veranda.

2. Il fabbricato indicato col numero 4 nell'ultimo progetto approvato, e nominato "lavorazione agrumi" non è stato realizzato.
3. Nel locale per la lavorazione del miele era prevista una tettoia che è stata abusivamente chiusa. La difformità in questione non è sanabile, malgrado la volumetria ancora disponibile, in quanto sulla tettoia in questione si affacciano delle finestre.

In base a quanto precede si ritiene che sull'immobile in questione gravi una irregolarità urbanistica consistente in **difformità dei prospetti**, rispetto a quelli autorizzati, dovuta al fatto che manca la porzione di un fabbricato.

L'irregolarità in questione può essere sanata con un accertamento di conformità ed una spesa che si stima in 1.500,00 € (millecinquecento euro) fra sanzioni e spese di assistenza tecnica.

E' stata riscontrata inoltre l'**abusiva chiusura di una veranda** che si ritiene **non sanabile** a causa delle finestre che vi si affacciano, pertanto per ricondurre l'immobile alla configurazione assentita si dovrebbe demolire una parete di circa 8 m² di superficie e rifinire la struttura circostante, con un costo che si stima in 2.000,00 € (duemila euro) a corpo.

Infine si riscontra l'abusiva **variazione di destinazione d'uso** del fabbricato censito dalla particella 445 sub. 1, che era stato autorizzato come agriturismo (insieme ad una porzione di fabbricato mai realizzata), mentre in pratica è una abitazione. Il prossimo proprietario dovrà ripristinare la destinazione d'uso autorizzata (agriturismo).

La possibilità di accedere al condono edilizio è esclusa perché i fabbricati in questione sono stati realizzati dopo il marzo 2003, termine ultimo per le denunce di abuso edilizio.

ATTENZIONE:

l'ubicazione dei fabbricati è stata verificata confrontando le planimetrie di progetto con le immagini satellitari pubbliche, ed è risultata approssimativamente conforme a quella autorizzata, ma per avere la certezza che sia esattamente quella autorizzata si dovrebbe eseguire un rilievo topografico, con un costo che si stima in 1.000,00 € più I.V.A. e contributi previdenziali.



6.2 Agibilità

E' stata depositata una istanza per l'ottenimento dell'agibilità.

La pratica è stata sospesa per richiesta di integrazione di documenti al richiedente e non è mai stata conclusa in quanto i documenti richiesti non sono mai stati depositati.

In conclusione, i fabbricati esistenti non sono dotati di agibilità amministrativa.

7 Quesito 6: Vendita in lotti

Gli immobili in causa sono stati autorizzati in virtù della loro unitaria caratterizzazione agricola; una suddivisione in lotti potrebbe comportare la decadenza delle concessioni edilizie rilasciate, a seguito di un'istruttoria, di esito incerto, da parte del Comune.

In base a quanto precede si sconsiglia la suddivisione in lotti.

8 Quesito 7: Divisibilità in natura

Gli immobili in causa sono stati pignorati per intero per cui non si pone il problema della divisibilità in natura.

9 Quesito 8: Stato di occupazione

Lo scrivente ha acceduto all'immobile ed ha constatato che risulta occupato senza alcun titolo dalla Signora che si è presentata a nome (reperibile al numero di telefono), e dalla sua famiglia.

La Signora ha ammesso pacificamente di non aver nessun titolo per occupare l'immobile ed ha dichiarato che lo occupa per necessità; non ha opposto nessun ostacolo all'ispezione dello scrivente ed ha offerto la massima disponibilità per consentire l'espletamento delle operazioni peritali.

Il cancello di accesso è risultato chiuso con catena e lucchetto, la suddetta Signora è in possesso delle chiavi del lucchetto in questione, ma anche altri sarebbero in possesso delle suddette chiavi.

La Signora e la sua famiglia utilizzano solo il fabbricato censito dalla particella 445 sub 1, come abitazione e la mantengono con la cura del padrone di casa; hanno ottenuto l'allaccio dell'energia elettrica dall'ENEL ed utilizzano l'acqua del pozzo.

I restanti fabbricati e l'agrumeto sono accessibili ed abbandonati.



10 Quesito 9: Assegnazione al coniuge

Non risultano atti di assegnazione al coniuge

11 Quesito 10: Vincoli

Alla luce delle trascrizioni esaminate, riguardanti gli immobili in causa, a partire dall'ultimo passaggio di proprietà ultraventennale, sugli stessi non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12 Quesito 11: Uso civico

Alla luce del censimento delle terre civiche eseguito dalla Regione Sardegna non risultano vincoli di uso civico gravanti sugli immobili in causa.

13 Quesito 12: Stima del valore commerciale

Per eseguire la stima del più probabile valore commerciale dell'immobile in questione è stata tentata innanzi tutto un'indagine di mercato riguardante immobili simili ed ubicati nel Comune di Monastir in contesti analoghi, riscontrando l'impossibilità di reperire dati di mercato su immobili utilmente confrontabili.

Si ritiene quindi che l'unico modo per stimare un valore di mercato che abbia una certa attinenza col caso in questione consista nella stima eseguita col metodo del costo di ricostruzione.

Il metodo in questione consiste nell'attribuire all'immobile un valore di mercato pari alla somma del valore di mercato del terreno (come se fosse ineditato) e del costo di costruzione attuale dei fabbricati, che viene infine ridotto in ragione della effettiva vetustà ed obsolescenza dell'immobile in causa, rispetto ad un immobile realizzato oggi, ed in ragione dei danni riscontrati.

Questo metodo di stima è abbastanza valido per stimare il valore di mercato di strutture per l'agricoltura e l'allevamento che, normalmente, hanno caratteristiche essenziali e finiture ed impiantistica minime ed indispensabili, per cui hanno caratteristiche molto confrontabili fra di loro. Nel caso in questione non è il più adatto, perché i fabbricati sono stati ideati con l'intenzione di realizzare un'azienda agrituristica ricettiva, con un ristorante, per cui hanno delle finiture di tipo civile, anche se non di pregio, tuttavia in mancanza di dati diretti di mercato non esistono alternative, si terrà conto della particolarità del caso.



Il valore di mercato del terreno (agrumeto) è stato determinato in base ai valori agricoli medi rese disponibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il cui ultimo aggiornamento risale al 2007.

In base alle quotazioni in questione gli agrumeti, nel Campidano di Serrenti, che comprende l'agro di Monastir, hanno un valore di mercato di 38.184,00 €/ettaro.

I terreni in causa si estendono in tutto per 3,2945 ettari, in base alle visure catastali, compresa l'area di sedime dei fabbricati, per cui il loro valore di mercato ammonta a

$$3,2945 \text{ ettari} \times 38.184,00 \text{ €/ettaro} = 125.797,19 \text{ €}$$

Il costo di costruzione attuale dei fabbricati, in base all'esperienza dello scrivente è molto vicino alle seguenti quotazioni.

- Casa-agriturismo, part. 445 sub 1 (rifinitura ed impiantistica civile): 750,00 €/m²
- Fabbricato per lavorazione miele, parte della part, 445 sub 2 (rifiniture ed impiantistica sostanzialmente civile): 750,00 €/m²
- Magazzino e bagni esterni, restante parte della part. 445 sub 2 (rifiniture ed impiantistica prevalentemente essenziali, tranne i bagni): 550,00 €/m²
- Recinzione in rete d'acciaio (780 metri) con un cancello in ferro zincato lavorato: 30.000,00 €

Per cui il costo di costruzione attuale risulta quello sinteticamente espresso nella seguente tabella.

	superficie	Quotazione	Prodotto
Casa-agriturismo	118	€ 750,00	€ 88.500,00
Laboratorio miele	205	€ 750,00	€ 153.750,00
Magazzino	161	€ 550,00	€ 88.550,00
recinzione			€ 30.000,00
Sommano			€ 360.800,00

Quello che precede è il costo di costruzione parametrizzato attuale. In realtà l'immobile in causa ha una certa vetustà, dato che è stato realizzato fra il 2004 ed il 2008 circa, mediamente oltre dieci anni fa, per cui si detraggono 40.000,00 € per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei tre fabbricati e dell'impiantistica.

Date le caratteristiche semplici degli immobili si ritiene che non sia necessaria nessuna detrazione per obsolescenza.

Si detraggono 3.000 € per i danni ai serramenti che sono stati forzati da intrusi. Infine si detraggono 1.500 € per l'accertamento di conformità relativo alla difformità dei prospetti e 2.000 € per la demolizione del muro che chiude abusivamente la veranda ed il ripristino della struttura al contorno.

La seguente tabella riporta in sintesi la stima del valore di mercato dell'immobile, data dalla stima al costo di ricostruzione a nuovo, più il valore del terreno, meno il costo della



manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria, meno il costo della riparazione dei danni ai serramenti, meno i costi di sanatoria e rimessa in conformità alle autorizzazioni.

Valore dei terreni	€ 125.797,19
costo di costruzione dei fabbricati	€ 360.800,00
Costo per manutenzione	-€ 40.000,00
Ripristino serramenti forzati	-€ 3.000,00
Accertamento di conformità	-€ 1.500,00
Ripristino veranda	-€ 2.000,00
Sommano	€ 440.097,19

14 Quesito 13: Spese condominiali

L'immobile in questione non è soggetto ad oneri condominiali, pertanto non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Dall'esame delle trascrizioni non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, tranne quello in epigrafe, originato dal pignoramento del creditore rprocedente.

15 Sintesi dei risultati

Immobili pignorati: In agro di Monastir (CA) agrumeto con fabbricato per agriturismo, laboratorio per lavorazione del miele e fabbricato magazzino.

Passaggi di proprietà: è accertata la proprietà in capo agli esecutati.

Accatastamento: Non si ravvisano difformità tali da compromettere la commerciabilità dell'immobile.

Abusi edilizi: Si rilevano difformità ai prospetti (sanabili), una veranda chiusa abusivamente da conformizzare mediante la demolizione della parete abusiva e l'abusiva variazione di destinazione d'uso del fabbricato agriturismo, accatastato e conformato come abitazione (A/3).

Vendibilità in lotti: si sconsiglia la suddivisione in lotti.

Occupazione: Immobili occupati senza titolo, per necessità.

Vincoli: Non sono presenti vincoli né oneri condominiali.

Stima: Si stima che il valore di mercato dell'immobile in questione ammonti a 440.097,19 €



ALLEGATI

- 1 – Nota di trascrizione della compravendita ultravventennale
- 2 – Mappa catastale
- 3 – Planimetria catastale part. 445 sub 1
- 4 - Planimetria catastale part 445 sub 2 parte destra
- 5 - Planimetria catastale part 445 sub 2 parte sinistra
- 6 – Certificato di destinazione urbanistica
- 7 - Concessione edilizia 38-2004 capannone
- 8 - concessione edilizia 52-2007 agriturismo laboratorio magazzini
- 9 - DIA 2005 per modifica prospetti
- 10 - Album Foto
- Nove visure catastali

