

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZ. CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.ES. 466/1998

Creditore Procedente

Debitore Esecutato

***** **

G.E. Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U. Ing. Nicoletta Mattana



PREMESSA

La sottoscritta ing. Nicoletta Mattana, nata a Cagliari il 26 aprile 1974 con studio in Elmas, via Maestrale n. 24, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6203, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, nominata dal G.E. Dott.ssa Silvia Cocco, con decreto di nomina del 13/02/2024, Consulente Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, virtù di quanto esposto, al CTU viene richiesto quanto segue:

1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;*

2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando che nel modulo di controllo della documentazione, lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio, acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse



coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;*
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso,*



alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9) *accerti se l'immobile è "libero" o "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 di documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 14) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data*



della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura che la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

La sottoscritta al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo, ha proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, esponendo qui di seguito i risultati.

RIASSUNTO RIEPILOGATIVO PRINCIPALI DATI IDENTIFICATIVI RES. 466/1998	
CREDITORE PROCEDENTE	***** ***** *****
DEBITORE/I	***** *****
STATO CIVILE	Separato con sentenza
IMMOBILE PIGNORATO	Terreno agricolo 32.800 m ² in Comune di Pula località Santa Margherita
DATI CATASTALI	Foglio 55 particella 127
INDIRIZZO	S.S. 195 km 36,7
DOC.ART. 567, cpc	Completa
DESTINAZIONE	Zona "E" agricola
CONFORMITÀ URB.	conforme
CONFORMITÀ'. CATASTO	conforme allo stato di fatto
VALORE STIMATO	254.500,00 €
A DEDURRE	10.000 €
Costi per Ritiro Rifiuti	
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	244.500,00 €



IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – DATI CATASTALI

Oggetto del pignoramento è il seguente immobile:

- **LOTTO 1** composto da porzione di terreno in Comune di Pula, località Santa Margherita, distinto al Catasto Terreni al foglio 55 particella 127 avente una superficie di 32.800 m² di cui il sig. ***** ***** ha piena ed esclusiva proprietà.

Il sopralluogo è avvenuto in data 06//09/2024 alla presenza della sig.ra *****

1 RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1)

Si è proceduto ad inviare l'informativa al debitore tramite pec.

QUESITO 2

Sono stati esaminati i documenti presenti nel fascicolo e si è provveduto, laddove sono risultati mancanti, all'integrazione e all'aggiornamento al fine di dare completezza alla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.pc..

Dalle visure catastali relative all'immobile oggetto di stima, effettuate dal 1991, sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/1991 - Registro Particolare 3330 Registro Generale 4276 Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 63268 del 23/01/1991 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/1995 - Registro Particolare 195 Registro Generale 270 UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3076 del 27/12/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 07/11/1996 - Registro Particolare 17255 Registro Generale 24325 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0/3 del 29/10/1996 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/1998 - Registro Particolare 12366 Registro Generale 18485 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1116 del 17/07/1998 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2000 - Registro Particolare 7706 Registro Generale 11987 Pubblico ufficiale PRINCIVALLE PIER FRANCO Repertorio 30122 del 05/04/2000 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/06/2000 - Registro Particolare 2847 Registro Generale 15563 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 17532 del 24/03/2000 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE



- ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/2000 - Registro Particolare 4576 Registro Generale 26655. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 17532 del 24/03/2000. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE
- ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2011 - Registro Particolare 2888 Registro Generale 15998 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA Repertorio 289/2511 del 12/05/2011 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/11/2015 - Registro Particolare 23947 Registro Generale 30394 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE CAGLIARI Repertorio 5203/1996 del 29/10/1996 - DOMANDA GIUDIZIALE IN RINNOVAZIONE - DIVISIONE GIUDIZIALE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2018 - Registro Particolare 12475 Registro Generale 16454 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1116 del 17/07/1998 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/01/2021 - Registro Particolare 815 Registro Generale 1015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI SEZIONE CIVILE Repertorio 2981 del 10/12/2020 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento è stata verificata la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

È stata acquisita la mappa censuaria e il certificato di destinazione urbanistica.

È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale.



QUESITO 3

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è una porzione di terreno ubicato nel territorio del Comune di Pula in località Santa Margherita, distinto al Catasto Terreni al foglio 55 e particella 127, avente una superficie di 32.800 m², derivante dal frazionamento di un maggior terreno che ha generato il Lotto 1, oggetto della presente perizia di stima, distinto al Catasto Terreni al foglio 55 e particella 127 e il Lotto 2 appartenente ad altra proprietà.

Il terreno si trova sulla strada statale 195 "Sulcitana" (SS 195), all'altezza del km 36,7 lato monte procedendo da Cagliari verso Teulada. L'accesso è consentito da un ampio cancello sulla SS 195 al km 36,7 in comune con il Lotto 2 che si trova in corrispondenza della strada posta a confine tra i due lotti che ricade nel Lotto 2, questa strada è esclusa dalla proprietà, esiste però un diritto di servitù di passaggio, sia pedonale che carrabile, per una lunghezza complessiva di 12 metri.

Il terreno ha forma rettangolare e giacitura pressoché pianeggiante. Il Lotto 1 confina con il Lotto 2 in corrispondenza della strada di cui gode della servitù di passaggio, confina con la SS 195, con altra ditta con strada vicinale e con altra ditta. Risulta interamente recintato ad eccezione del lato confinante con il lotto 2.

All'interno della proprietà che appare molto trascurata, sono presenti alcune opere complementari all'attività vivaistica, precedentemente praticata nel maggior compendio, di cui faceva parte l'immobile oggetto della presente stima.

Sono infatti presenti le seguenti opere complementari:

1) **N. 2 serre**

Si tratta di due serre ad ondolino in vetroresina con orditura di sostegno in ferro e superfici di m² 261,80 e m² 215,60. I rivestimenti in vetroresina sono in parte distaccati, l'orditura di sostegno si presenta in buono stato.

2) **N. 3 ombrai**

Sono presenti due ombrai a tre tunnel con superficie di 480 m² e due ombrai a due tunnel lunghi 50 metri con superficie di m² 800 e tutti risultano in buone condizioni.

3) **Bacini di accumulo**



Sono presenti due bacini di accumulo, con una profondità media di circa 5 metri e capacità di accumulo di circa 30.000 mc. I bacini sono impermeabilizzati e collegati tra loro. Alla data del sopralluogo risultavano privi d'acqua.

4) Locale autoclave

Nelle vicinanze dei bacini di accumulo è presente un piccolo locale autoclave utilizzato per il pompaggio dell'acqua.

La rimanente superficie del lotto è occupata dalla viabilità interna dell'azienda, da alcune zone utilizzate per la sistemazione delle piante a vivaio e altre in cui sono presenti rifiuti derivanti dall'attività aziendale e rifiuti da demolizione.

QUESITO 4

I dati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile, infatti, dall'esame della visura storica dell'immobile, che si rimette in allegato, si evince che l'immobile oggetto di stima deriva da un maggior terreno identificato catastalmente al foglio 55 particella 18, come identificato nel pignoramento e nell'atto di compravendita. L'identificativo catastale è rimasto tale sino al 30/11/2009 a seguito di pratica n. CA0530165 in cui assume il seguente identificativo: foglio 55 particella 26. Nel 2013 a seguito di pratica n. CA0041496 assume il nuovo identificativo catastale: foglio 55 particella 120 che tiene sino al 2020 quando con la divisione giudiziale al RG n. 5203/1996 Repertorio n. 2981/2020 del 10/12/2020, a seguito di frazionamento, sono state originarie due distinte unità catastali: il Lotto 1, oggetto di stima, identificato catastalmente al foglio 55 mappale 127, e il lotto 2 identificato catastalmente al foglio 55 mappale 128.

Dalle verifiche documentali e dal sopralluogo eseguito si è accertata la conformità con l'immobile descritto nell'atto di pignoramento.

QUESITO 5

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere accatastato conformemente. Si allega la mappa catastale.



QUESITO 6

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "E aree ad uso agricolo" secondo il P.U.C. vigente come da certificato di destinazione d'uso, con le prescrizioni di cui all'art. 9 delle NTA.

ALLEGATO "A"

"Norme di Attuazione del Programma di Fabbricazione"

Art. 9 - ZONA "E" - AREE AD USO AGRICOLO

Comprende le zone destinate ad usi agricoli compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e alla valorizzazione dei prodotti.

Per l'edificazione, ai sensi del D.A. n. 2266/U, l'indice fondiario massimo è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze destinate alla conduzione dei fondi;
- b) 0,10 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, e quelle di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore ai 1000 metri dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo N.O. dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola e zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali: stalle, magazzini, silos, rimesse, serre capannoni per la prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq è necessario il conforme parere, oltre che dell'organo urbanistico, anche dell'organo tecnico regionale, competente in materia di



agricoltura nell'ambito del territorio interessato che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricola dell'opera entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti, con volumi superiori ai 3000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

È inoltre necessario dimostrare la possibilità di eccesso al lotto, mediante una strada di penetrazione di larghezza non inferiore a mt 4,00 direttamente collegata con viabilità pubblica del territorio.

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a mt 5,00 e dal filo delle strade vicinali non inferiore a mt 15,00.

Gli edifici destinati al ricovero del bestiame, pur nel rispetto delle norme generali e speciali della zona, devono distare dal centro urbano individuato nella cartografia del P. di F. non meno di metri lineari 500.

Il lotto minimo di intervento è di 5000 mq.

Distacchi dal ciglio strada. Valgono le distanze minime previste dal D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Si allega il certificato di destinazione d'uso.



QUESITO 7

Si ritiene che non sia conveniente procedere alla divisione del bene.

QUESITO 8

L'immobile oggetto del presente procedimento risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 9

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta occupato.

QUESITO 10

L'immobile non risulta essere occupato.

QUESITO 11

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il debitore vanta il diritto di proprietà su tale bene.



QUESITO 13

Per determinare il valore venale dell'immobile oggetto di perizia, la sottoscritta ha ritenuto adeguato allo scopo della stima utilizzare la metodologia di stima sintetico comparativa, basandosi sull'esame della situazione di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare sulla base di un'indagine, utilizzando quale parametro di confronto, il prezzo a metro quadro di superficie ($\text{€}/\text{m}^2$).

Per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quello di stima, trattandosi di un terreno, è stata condotta un'indagine di mercato presso istituti specializzati, tecnici del settore e agenzie immobiliari. Per il confronto con immobili simili si è tenuto conto delle caratteristiche generali, ossia: vicinanza ai centri abitati, viabilità e accessibilità, presenza di acqua e di bacini di contenimento, presenza di impianti d'irrigazione, giacitura, tipi di coltivazione, presenza di elettricità, presenza di strutture o opere complementari e stato di manutenzione delle strutture o opere complementari, presenza di presidi.

L'immobile oggetto di stima è un terreno agricolo che si estende su una superficie di 32.800 m^2 a giacitura pressoché pianeggiante, situato nel Comune di Pula in località Santa Margherita, una zona a forte vocazione agrituristica e agricola, in particolar modo vivaistica.

Le caratteristiche peculiari, quali: vicinanza al centro abitato, giacitura pianeggiante, presenza di impianti e opere complementari all'attività vivaistica come descritto nei paragrafi precedenti che si trovano in condizioni prevalentemente buone, incrementano il valore del terreno agricolo.

Dalle indagini di mercato effettuate e da un'attenta analisi eseguita anche in considerazione dei valori stimati nelle precedenti consulenze, si ritiene che per la stima dei terreni sia congruo considerare un valore unitario pari a $8,00 \text{ €}/\text{m}^2$,

Si rende necessario decurtare tale valore unitario applicando un coefficiente correttivo complessivo pari a: 0,97 per tenere conto dello stato di manutenzione dell'immobile, dei vincoli presenti, delle opere complementari e della vetustà degli impianti, ottenendo così un valore unitario pari a $7,76 \text{ €}/\text{m}^2$

Si ritiene inoltre che per lo smaltimento dei rifiuti presenti sia necessario sostenere un costo stimato di circa 10.000 €.



Si ha quindi che:

$$32.800 \text{ m}^2 \times 7,76 \text{ €/m}^2 = 254.528 \text{ € arrotondato a } 254.500 \text{ €}$$

detraendo il costo per la rimozione dei rifiuti si ha:

$$254.500 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = 244.500 \text{ €}$$

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE: 244.500,00 €

QUESITO 14

Non applicabile

CONCLUSIONI

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo della stima

Descrizione	SUPERFICIE COMMERCIALE	COSTO UNITARIO	VALORE TOTALE
	mq	€/mq	€
Terreno agricolo	32.800	7,76	254.500
Costo ritiro rifiuti vari			-10.000
VALORE TOTALE IMMOBILE			240.500



Avendo assolto il mandato affidatomi, la scrivente rassegna la relazione di consulenza tecnica.

Cagliari, 20 settembre 2024

Il CTU



Allegati:

1. ALLEGATO 1 - Elaborato fotografico
2. ALLEGATO 2 - Visure planimetriche e catastali
3. ALLEGATO 3 - Ispezioni ipotecarie e note
4. ALLEGATO 4 - Certificato di destinazione d'uso
5. ALLEGATO 5 - Atto di compravendita
6. ALLEGATO 6 - Verbale di sopralluogo

