

Capitolo primo:

Introduzione

Capitolo secondo:

Beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare

Capitolo terzo:

Rilievo dello stato dei luoghi

Capitolo quarto:

Soddisfazione quesiti

Allegati:

- 01 richiesta di accesso agli atti al Comune di Ilbono;
- 02 certificato di destinazione urbanistica;
- 03 progetto 1982;
- 04 progetto 1985;
- 05 progetto 1987;
- 06 progetto 1990;
- 07 progetto 1992;
- 08 progetto 1997;
- 09 progetto 1999;
- 10 progetto 1999;
- 11 progetto 2001;
- 12 progetto 2006;
- 13 progetto 2015;
- 14 agibilità oleificio;
- 15 inizio operazioni peritali e ricevute invio;
- 16 verbale di ricognizione del 14 febbraio 2025;
- 17 catasto terreni - visura e mappa;
- 18 planimetria catastale fabbricato e visura;
- 19 visure identificativi soppressi;



- 20 ispezioni ipotecarie;
- 21 contratto di locazione;
- 22 rilievo pianimetrico del fabbricato;
- 23 documentazione fotografica;
- 24 computo metrico estimativo;
- parcella CTU.



CAPITOLO PRIMO

Introduzione

Il sottoscritto ing. Maurizio Ligas, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Nuoro col n. A674, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei, con studio in via Mazzini n° 30 a Lanusei, avendo ricevuto, in data 20 novembre 2024 dal Giudice Dott.ssa Giada Rutili, la nomina per l'incarico di stimatore dell'immobile pignorato inerente il procedimento di esecuzione immobiliare 15/2024, e avendo accettato l'incarico prestando giuramento in data 16 dicembre 2024 si atteneva scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento allo scopo di determinare il valore dell'immobile.

In particolare i quesiti formulati dal Giudice sono i seguenti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso **Pesame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incumbenti delPart. 498 epe (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative alPimmobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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 deU'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;***
- 2) *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.);*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indentificato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Ing. Maurizio Ligas - via Mazzini n°30 - 08045 Lanusei (NU)

Celi. 3402733731 - mail maurizioligas@tiscali.it - pec maurizio.ligas@ingpec.eu

C.F LGS MRZ 71L30 E441G - P. IVA 01176670915



- 4) proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice deir esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- 6) 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 al 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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.46 del **D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare che nel corso del tempo hanno interessato il bene così per i permessi a costruire e eventuali concessioni/permessi in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;** indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;
- 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo prò 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 (prò cedendo 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 dal 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; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato 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; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- 12) fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Ing. Maurizio Ligas - via Mazzini n°30 - 08045 Lanusei (NU)

Celi. 3402733731 - mail maurizioligas@tiscali.it - pec maurizio.ligas@ingpec.eu

C.F LGS MRZ 71L30 E441G - P. IVA 01176670915



CAPITOLO SECONDO***Beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare***

L'esecuzione immobiliare riguarda i beni di proprietà della [REDACTED]

L'immobile in oggetto è sito nell'agro di Ilbono in località Baunuxi e consiste in un fabbricato costituito da un solo livello destinato a laboratorio artigianale / magazzino.

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati Comune di Ilbono (Codice E283) al Foglio 10 Particella 285 subalterno 3, Categoria C/3, Classe 8, Consistenza 195 m², Superficie Catastale Totale - 221 m². Rendita 332,34 euro.

La verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni, concessioni e delle pratiche edilizie relative è stata svolta tramite un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ilbono.



CAPITOLO TERZO

Rilievo dello stato dei luoghi

In osservanza al mandato ricevuto in data 14 febbraio 2025 alle ore 15:00 lo scrivente eseguiva il sopralluogo sul posto convenuto allo scopo di ispezionare ed analizzare l'immobile da periziare.

Nell'occasione era presente oltre al sottoscritto [REDACTED] e il [REDACTED]

Insieme si esaminava l'immobile oggetto di stima eseguendo le verifiche necessarie per lo svolgimento dell'attività peritale.

L'immobile consiste in un fabbricato costituito da un solo livello destinato a laboratorio artigianale / magazzino.

Al suo interno sono presenti arredi, macchinari e attrezzature connesse alla lavorazione delle olive per la produzione di olio che non sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'immobile è individuato catastalmente come segue:

- Catasto Fabbricati Comune di Ilbono (Codice E283) al Foglio 10 Particella 285 subalterno 3, Categoria C/3, Classe 8, Consistenza 195 m², Superficie Catastale Totale - 221 m², Rendita 332,34 euro.

Maggiori dettagli sono evidenziati nelle pagine successive.



CAPITOLO QUARTO

Soddisfazione quesiti

Da quanto emerso dalle indagini documentali e dal sopralluogo possono essere effettuate le seguenti con si derazioni sui quesiti posti dal giudice, che, per semplicità, verranno analizzati uno alla volta:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso Pesame delP 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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 epe (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento): acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Nella documentazione presente agli atti vi è la certificazione notarile della certificazione storica ipotecaria e catastale redatto dal Notaio [REDACTED] avente studio in piazza [REDACTED] [REDACTED] con il quale si sono elencati i trasferimenti, le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento dell'immobile oggetto della presente relazione.

Sono state comunque fatte delle ispezioni ipotecarie telematiche a conferma di quanto suddetto e che si allegano alla presente perizia di stima, e in particolare si è provveduto alla richiesta presso il tribunale di Lanusei della copia della sentenza di usucapione del 31 luglio 1985.

Circa gli adempimenti di cui all'art. 498 c.p.c. non risultano atti così come acquisti mortis causa non trascritti.

Si evidenzia che l'immobile in oggetto è stato oggetto nel 2013 di un trasferimento di immobile derivante da atto giudiziario (esecuzione immobiliare); il suddetto immobile in tale trasferimento era individuato catastalmente al foglio 10 particella 285 (senza subalterno) e dopo vari passaggi si è pervenuto all'attuale inquadramento catastale con il subalterno 3.

La storia catastale della particella 285 (senza subalterno) evidenzia che è frutto di unione delle particelle 8 e 9; la particella 9 è stata oggetto di sentenza di usucapione datata 31 luglio 1971, mentre sulla particella 8 non si hanno notizie inequivocabili su come è stata assorbita nella particella 285.



2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (c alpe stabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

L'immobile è collocato in località Baunuxi nel comune di Ilbono (NU) ed è realizzato su un terreno agricolo di 4.850 m²; nelle varie autorizzazioni edilizie l'immobile in oggetto era destinato in origine a mangifacio, poi oleificio, ad imbottigliamento. Sono presenti inoltre ulteriori richieste di autorizzazioni edilizie non andate a buon fine per il mancato nulla osta degli enti preposti.

In generale:

la struttura portante è in cemento armato;

il solaio di copertura è piano;

esternamente, allo stato attuale, l'involucro esterno risulta intonacato e tinteggiato e in generale è in discrete condizioni.

All'interno è presente un unico grande spazio oltre a due piccoli vani dedicati uno a servizio igienico e l'altro usato come piccola cucina (entrambi i vani hanno altezza inferiore a quello prescritto dalle norme); sopra il solaio di copertura di questi due piccoli vani si trova uno spazio ad uso deposito.

Le suddivisioni interne sono in tramezzi realizzati con mattoni forati e tutte le superfici risultano intonacate e tinteggiate; si rileva che sono presenti nelle pareti interne dei rivestimenti in piastrelle fino a circa 2 metri di altezza dal pavimento.

Sono presenti delle separazioni realizzate con delle grandi vetrate allo scopo di separare le varie aree di lavorazione.

Il fabbricato si presenta in generale discrete condizioni considerato l'uso; nel dettaglio sono presenti:

uno spazio principale con superficie totale di circa 207 m²;

un servizio igienico con antibagno di circa 6 m²;

un vano a uso cucina e piccolo spazio antistante di circa 6 m².

Le pavimentazioni, i rivestimenti risultano di discreta qualità; gli infissi, in alluminio si presentano datati.

L'impianto elettrico e idrico-fognario risultano funzionanti (non si hanno le relative dichiarazioni di conformità); si precisa, come scritto anche nel verbale di sopralluogo, che il signor Luigi Marongiu in qualità di affittuario dichiara che impianto elettrico è stato da lui ripristinato a sue spese.

Non si hanno notizie sul livello di coibentazione dell'immobile ma molto probabilmente visto l'uso non sono presenti materiali con funzione di isolamento termico.

Sono presenti due pompe di calore ma non sembrano funzionanti.

Si rileva la presenza di un forno a legna con la bocca rivolta all'interno dal fabbricato ma con il corpo collocato all'esterno.

La superficie commerciale (comprese le murature esterne e interne) del fabbricato (escluso il volume del forno a legna) è pari a 240 m².

È presente un lastricato solare, ma con l'attuale normativa urbanistica un ampliamento è difficilmente realizzabile, infatti sopraelevare un fabbricato, considerando il D.M. 17 gennaio 2018 e la relativa Circolare

Ing. Maurizio Ligas - via Mazzini n°30 - 08045 Lanusei (NU)

Celi. 3402733731 - mail maurizioligas@tiscali.it - pec maurizio.ligas@ingpec.eu

C.F LGS MRZ 71L30 E441G - P. IVA 01176670915

del 21 gennaio 2019 del C.S.LL.PP. inerenti alle norme tecniche per le costruzioni circa il calcolo e la verifica delle strutture in cemento armato e in acciaio, comporta la verifica sismica e l'adeguamento delle strutture portanti alla normativa succitata, con interventi, allo stato attuale non prevedibili, che potrebbero avere costi molto elevati.

Considerato quanto scritto nelle righe precedenti non si procede con la stima del lastricato come area edificabile.

I dati catastali attuali sono i seguenti: Catasto Fabbricati Comune di Ilbono (Codice E283) al Foglio 10 Particella 285 subalterno 3, Categoria C/3, Classe 8, Consistenza 195 m², Superficie Catastale Totale - 221 m², Rendita 332,34 euro.

3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, 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 indentificato 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati indicati nel pignoramento dell'immobile in oggetto consentono l'univoca identificazione dei beni.

4. *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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate:*

Sentito anche il Delegato alla vendita dott. Antonio Pinna Spada non si ritiene necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento catastale; le difformità rilevate consistono soprattutto nella presenza dei tramezzi interni.

Per la valutazione dell'immobile si tiene comunque conto delle spese di regolazione della pratica catastale valutabili in 600,00 euro complessivi.

5. **indichi utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'immobile è individuato nella Zona E - interesse agricolo; maggiori informazioni sono presenti nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente stima.

6. *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 al 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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, **indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare che nel corso del tempo***

Ing. Maurizio Ligas - via Mazzini n°30 - 08045 Lanusei (NU)

Celi. 3402733731 - mail maurizioligas@tiscali.it - pec maurizio.ligas@ingpec.eu

C.F LGS MRZ 71L30 E441G - P. IVA 01176670915



hanno interessato il bene così per i permessi a costruire e eventuali concessioni/permessi in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967: indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;

L'accesso agli atti chiesto all'ufficio Tecnico del Comune di Ilbono ha rilevato le seguenti autorizzazioni:

- Concessione di Costruzione n° 15 del 02 aprile 1982 per la “la costruzione di un mangimificio”;
- il progetto prevedeva un fabbricato su due livelli e un ingombro assimilabile a quello attuale.
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica del 31 gennaio 1985 per “variante in corso d'opera per il cambio di destinazione d'uso da mangimificio a oleificio”;

il progetto prevede un solo livello (scompare il livello superiore del precedente progetto è l'ingombro è sostanzialmente quello attuale.

- È presente una richiesta di concessione con relativa richiesta di integrazione documentale dell'ufficio Tecnico del Comune di Ilbono del 20 gennaio 1987 inerente a un progetto di variante in corso d'opera e realizzazione di un appartamento;

il progetto prevedeva un notevole ampliamento dell'ingombro e dei volumi, con la realizzazione anche di un piano primo destinato a residenza; non si rileva il rilascio dell'autorizzazione edilizia e comunque niente di quanto previsto nel progetto è stato realizzato.

- È presente una richiesta di concessione del 17 giugno 1990 per destinare parte dei locali del fabbricato a panificio;

il progetto prevedeva un ingombro sostanzialmente uguale a quello attuale; comunque si rileva il parere contrario dell'ufficio Tecnico del Comune di Ilbono del 19 settembre 1990.

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica del 26 gennaio 1993 per “costruzione di un muro di sostegno”;

visto l'oggetto dell'autorizzazione edilizia questa non è di particolare rilievo per la presente relazione di stima, si consta comunque la presenza della pratica.

- Il 15 settembre 1997 è presente una richiesta per la realizzazione di volumi tecnici a uso locale per elettropompa;

nella fascicolo della pratica edilizia non si rileva nessun elaborato progettuale, ma vista la natura delle opere in oggetto questa non è di particolare rilievo per la presente relazione di stima.

- È presente una richiesta di Concessione Edilizia del 08 luglio 1999 inerente al progetto di un agriturismo;

il progetto prevedeva un notevole ampliamento degli ingombri e delle volumetrie ma niente è stato realizzato visto il diniego dell'ufficio Tecnico del Comune di Ilbono del 16 febbraio 2001.

- Autorizzazione Edilizia n° 13/99 del 14 febbraio 1999 inerente a un cambio di destinazione d'uso da frantoio a locali per l'imbottigliamento;

l'elaborato dello stato attuale (all'epoca della pratica edilizia) rispecchia lo stato attuale ad oggi, mentre l'elaborato di progetto prevedeva dei tramezzi per suddividere lo spazio interno; niente di quanto previsto nel progetto è stato realizzato.



- Concessione Edilizia n° 11/2001 del 18 giugno 2001 inerente alla “realizzazione di un ampliamento di un fabbricato da destinare a agriturismo”;

il progetto prevedeva un notevole ampliamento degli ingombri e delle volumetrie ma, anche in questo caso, niente è stato realizzato.

- Un'ulteriore richiesta di Autorizzazione Edilizia si rileva nel 2006 (Pratica Edilizia n° 9/2006) inerente alla realizzazione (adeguamento) a agriturismo;

il progetto prevedeva un notevole ampliamento degli ingombri e delle volumetrie ma, anche in questo caso, niente è stato realizzato.

- L'ultima richiesta di autorizzazione edilizie è una pratica presentata tramite lo sportello Suape e relativo Provvedimento Unico del 13 marzo 2015;

il progetto prevedeva la realizzazione di un agriturismo con un notevole ampliamento degli ingombri e delle volumetrie ma, anche in questo caso, niente è stato realizzato anche in virtù di un parere di inammissibilità espresso dall'ufficio Tutela per le province di Nuoro ed Ogliastra.

Incrociando gli elaborati grafici si deduce che il fabbricato allo stato attuale è sostanzialmente conforme sotto il profilo urbanistico e edilizio; in particolare l'autorizzazione edilizia rilasciata il 31 gennaio 1985 rispecchia abbastanza fedelmente lo stato attuale e minime difformità non rientranti nelle tolleranze edilizie, quali posizione e dimensioni delle aperture e posizione dei tramezzi interni sono sanabili con una pratica di sanatoria edilizia non complessa con costi che si possono valutare in 2.000,00 euro tutto compreso.

Si evidenzia che l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato in oggetto rientra nella “Fascia rispetto acque pubbliche art. 142 lett. c) del D.L. n° 42/2004 e s.m.i.” come riportato del certificato di destinazione urbanistica. Il suddetto vincolo riguarda le aree che distano meno di 150 metri dai fiumi e comporta che ogni pratica edilizia, oltre alle autorizzazioni di competenza dell'ufficio Tecnico del comune inerenti ai criteri urbanistici quali calcolo dei volumi, superfici e altezze minime per citare i più conosciuti, sia autorizzata dagli uffici di tutela paesaggistica.

Solo nell'ultima pratica (2015) è presente una richiesta di autorizzazione paesaggistica che peraltro fu rigettata, mentre in nessuna delle precedenti è presente il necessario nulla osta dell'ufficio del Paesaggio o uffici equivalenti.

Stante che l'autorizzazione edilizia rilasciata dal comune segue un iter parallelo a quella del paesaggio e che la prima può essere rilasciata anche in assenza della seconda e che è onere della committenza avere entrambe le autorizzazioni per poter dar luogo a lavori di trasformazione edilizia o urbanistica, il fabbricato oggetto della presente relazione di stima presenta problematiche autorizzative non indifferenti.

Sentito anche l'Ufficio Tecnico del comune di Ilbono e L'Ufficio del Paesaggio dell'Unione dei Comuni d'Ogliastra sito a Elini competente per il comune di Ilbono si evince che il mancato nulla osta paesaggistico costituisce sicuramente un problema nel caso di pratiche edilizie che contemplino



Si rileva che risulta un contratto di locazione, stipulato il 6 giugno 2022 con indicata come data di fine locazione il 1 giugno 2023, che si allega alla presente relazione di stima.

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

Nel presente caso non sussiste quanto ipotizzato dal quesito.

11. *indichi resistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; tanto meno l'esistenza di vincoli o oneri di natura.

Si evidenzia che in sede di autorizzazione edilizia sono stati sottoposti a vincolo altri terreni al fine principale del raggiungimento della superficie minima di intervento.

12. *fornisca ogni utile informazione relativa alle spese condominiali, indicando eventualmente quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni, alle spese per manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini ed all'esistenza di eventuali cause in corso;*

Vista la natura dell'immobile non sono presenti spese condominiali e/o in generale di altra natura.

13. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

Vista la particolarità dell'immobile si procederà incrociando i dati ottenuti con il metodo comparativo con altri immobili aventi caratteristiche intrinseche e estrinseche similari e i dati ottenuti con una stima del valore di ricostruzione deprezzato; il valore ottenuto sarà decurtato dell'importo dei valori necessari per sanare le difformità rilevate e delle criticità rilevate. Sarà infine sommato il valore del terreno agricolo.

Metodo per comparazione

Il metodo per comparazione consiste nel confrontare l'immobile da stimare con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui sono noti i prezzi di scambio.

Tuttavia, prima di procedere, è indispensabile fare alcune considerazioni in merito alle quotazioni che di seguito saranno impiegate e quindi:



- esaminare le caratteristiche specifiche della zona in cui l'immobile è inserito;
- analizzare le caratteristiche costruttive dell'appartamento, la sua consistenza globale, l'orientamento, la dimensione e la finitura d'ogni porzione destinata ad unità immobiliare;
- vedere se le caratteristiche della costruzione corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.

L'immobile essendo a uso agricolo è inserito in un contesto favorevole a tale uso.

Le caratteristiche costruttive sono in linea con le buone pratiche edilizie dell'epoca.

La compravendita di immobili di tale tipologia non è frequente e risulta difficile verificare che le caratteristiche dell'immobile corrispondono alle esigenze richieste nel mercato locale.

Per l'area in oggetto non risultano dati consultando i valori di stima deH'Osservatorio Immobiliare tratti dal sito "<https://www.Lagenziaentrate.gov.it/>"; l'unico comune nel quale si riportano dei dati attinenti all'immobile in oggetto è quello di Gairo e sono quelli sotto riportati:

- Capannoni tipici, stato conservativo normale: minimo 300,00 €/m² - massimo 400,00 €/m².

Considerando che la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 240 m² e prendendo il valore massimo si ottiene:

$$400,00 \text{ €/m}^2 \times 240 \text{ m}^2 = 96.000,00 \text{ €}$$

Stima del valore di ricostruzione deprezzato

Per poter procedere con la stima del valore di costruzione deprezzato si è redatto un computo metrico estimativo, allegato alla presente relazione di stima, al fine di calcolare il costo di realizzazione ai costi attuali del fabbricato in oggetto.

Si è quindi deprezzato il valore ottenuto dal computo metrico estimativo utilizzando il coefficienti di vetustà riportato in letteratura pari a 0,70 con il seguente risultato:

$$261.916,48 \text{ €} \times 0,70 = 183.341,54 \text{ €}$$

Valore del fabbricato

I dati ottenuti con i due metodi risultano assai differenti, e portano il sottoscritto CTU a ipotizzare che il valore deH'immobile sia una media tra i due valori ottenuti, ovvero:

$$(183.341,54 \text{ €} + 96.000,00 \text{ €})/2 = 139.670,77 \text{ €}$$

All'importo ottenuto va sottratto i costi della sanatoria sia urbanistica sia catastale:

$$139.670,77 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} - 600,00 \text{ €} = 137.070,77 \text{ €}$$

Ing. Maurizio Ligas - via Mazzini n°30 - 08045 Lanusei (NU)

Celi. 3402733731 - mail maurizioligas@tiscali.it - pec maurizio.ligas@ingpec.eu

C.F LGS MRZ 71L30 E441G - P. IVA 01176670915



Come evidenziato nella risposta al quesito n° 6 il valore suddetto va diminuito del 20% stante le criticità dovute all'assenza del nulla osta paesaggistico ottenendo il seguente risultato finale:

$$137.070,77 \text{ €} \times 0,80 = 109.656,62 \text{ €}$$

Valore del terreno

Considerata la presenza di una sorgente, le pendenze poco elevate che permettono una agevole lavorazione del terreno e l'assenza di piante che possano incidere sul prezzo finale si valuta che il valore a m² sia pari a 2,00 euro, moltiplicati per la superficie del terreno (come da dati catastali) pari a 4.850,00 m²

$$4.850,00 \text{ €} \times 2,00 \text{ €} = 9.700,00 \text{ €}$$

Valore complessivo del fabbricato e del terreno

I due valori ottenuti rispettivamente per il fabbricato e per il terreno sommati portano a un valore di:

$$109.656,62 \text{ €} + 9.700,00 \text{ €} = 119.356,62 \text{ €}$$

Considerazioni finali e valutazione del più probabile valore di mercato

Pertanto sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, gli accertamenti e le analisi fatte sulla base degli elementi agli atti, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni peritali, portano lo scrivente a stimare come il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente perizia:

Euro 119.356,62 € (Euro centodicianovemilatrecentocinquantasei/62).

Si rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Con osservanza,

Il tecnico incaricato C.T.U.

Ing. Maurizio Ligas

Lanusei, 28 maggio 2025

