

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento Esecutivo promosso da: -----

BANCO DI SARDEGNA S.p.A. -----



-----Rappresentato e difeso:

-----Dall 'avv.to dott. *Luigi Pirastu Codias*

CONTRO



----- Debitore Esecutato;

GIUDICE DELLA ESECUZIONE: Dott. GIOVANNI LA ROCCA-----

-----C.T.U. : GEOMETRA Gian Paolo Serra



Termine per il deposito della relazione: **Novanta giorni**;-----

R.E. : n° **16/2001** -----



UDIENDA DEL : **06 giugno 2002** -----

GENERALITA'

Io sottoscritto Geometra **Gian Paolo Serra**, nato a San Gavino Monreale il 26 giugno 1963, con studio a San Gavino Monreale in Viale Trieste civico 128, e residenza a San Gavino Monreale in Viale Trieste civico 126, regolarmente iscritto l'Albo dei Geometri della provincia di Cagliari al numero 2147, altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Cagliari, venivo nominato C.T.U. nell'udienza tenutasi al Tribunale Ordinario di Cagliari il 6 giugno 2002 nanti il Giudice per la esecuzione dott. Giovanni La Rocca nella causa di cui all'oggetto. In tale occasione prima di aver prestato il giuramento di rito, ricevo dal Giudice l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:-----

- 1) “ Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento.”; -----
- 2) “ Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.”;--
- 3) “ Accertare che l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza , sulla base di quale titolo.”;-----

Esaminato il fascicolo d'ufficio e preso atto del mandato affidatomi ho provveduto a fissare, in udienza la data di inizio delle operazioni per il giorno 9 luglio 2002 alle ore 9,45 presso i luoghi oggetto di causa e più precisamente presso l'immobile sito a Decimoputzu, nella località “Rio

Becciu” o “Rio Matta” in catasto al foglio 15 mappali 35 e 37. Nel giorno e all’ora stabilita sono iniziate le operazioni peritali alla presenza dello scrivente e del proprio collaboratore. Il signor _____ nonostante il mio preavviso su data ed ora dell’inizio attività peritali, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, non si è presentato in loco. Le operazioni peritali hanno comunque avuto esito positivo in quanto trattandosi di aree agricole in buona parte prive di recinzione si è potuto intervenire senza particolari complicazioni, Le operazioni peritali hanno riguardato il rilevamento dell’immobile a mezzo di nastro metrico e di macchina fotografica, nonché della presa visione di tutti gli elementi, dati e nozioni, utili ed indispensabili all’espletamento dell’incarico ricevuto. -----

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L’immobile in esame risulta ubicato in agro del comune di Decimoputzu con accesso dalla strada _____ confinante con detta strada, con _____ con proprietà _____ e con proprietà _____ salvo altri. Trattasi di particelle di terreno in agro del comune di Decimoputzu in località “Rio Matta o Rio Becciu” in catasto terreni al foglio 15 mappali:-----

- **37** di Ha 1 are 36 centiare 90, R.D. Euro 180,29 R.A. 176,76,
- **35** di Ha 1 are 40 centiare 55, R.D. Euro 18,15 R.A. 13,07,

Sulla particella distinta dal mappale **37**, risulta esistente una serra in ferro-vetro, composta da sei navate per una larghezza di circa mt. 67 ed una lunghezza di circa mt. 90, questa risulta realizzata con opere murarie di fondazioni sottoplinti e plinti in c.a., con muratura di tamponamento laterale in blocchi di cls 20 x 40 x 20, la struttura risulta realizzata

interamente in elementi metallici zincati prefabbricati, e vetro da mm 4 o 5, la superficie coperta occupata dal manufatto e di circa Mq. **6.030,00**.

Risulta altresì esistente in loco un piccolo locale accessorio destinato a deposito, tale locale risulta edificato con fondazione continua in c.l.s. rialzo e massetto in c.a., muratura in elevazione in blocchi di cls 20x40x20, e copertura in lastre di cemento ondulato. La superficie coperta rilevata risulta pari a Mq. **33,64**, l'intero manufatto risulta privo di ogni tipo di finitura interna ed esterna. -----

Sul mappale **35**, risultavano esistenti alla data del sopralluogo tre Tunnel con struttura arcata in ferro e copertura in telo plastificato. Superficie coperta occupata circa Mq. **2.000,00**. -----

- **ASPETTI TECNICI:** Quanto costruito sulla particella **37**, "SERRE in FERRO-VETRO", risulta regolarmente edificato sulla base di autorizzazione edilizia n. **28/87** rilasciata dal sindaco del comune di Decimoputzu in data **18** maggio **1987**, ad esclusione del locale accessorio per cui non si è trovato alcun tipo di concessione ad edificare. -----

- Per i "TUNNEL", esistenti sul mappale **35** questi in quanto strutture leggere necessitano di semplice autorizzazione edilizia, ma nessun tipo di autorizzazione risulta rilasciata dal comune di Decimoputzu per la costruzione dei TUNNEL su indicati. -----

- **ASPETTI URBANISTICI:** Da un consulto del piano urbanistico comunale vigente nel comune di Decimoputzu l'immobile in esame

risulta ricadere in zona urbanistica denominata "**E1** - AGRICOLA". con indice fondiario pari a 0,01 e 0,03 mc/mq per

residenze a servizio delle aziende agricole; e pari a 0,20 mc/mq per opere connesse con l'esercizio di attività agricola e zootecnica. La sua posizione nel contesto urbanistico può essere definita **“Periferica”**. La distanza tra l'immobile in esame ed il centro abitato e di circa Km. 3,00, in percorrenza del tratto di strada provinciale Decimoputzu – Vallermosa. -----

– **ASPETTI CATASTALI:** Il mappale **37** del foglio **15**, risulta regolarmente ed interamente intestato a _____ per acquisto fattone in data 13 marzo 1987 a rogito dott. Felice Contu notaio repertorio n. 307073- volume 29104. Il mappale **35** dello stesso foglio risulta parzialmente intestato a _____ per una quota pari a 2/15 di piena proprietà e di 1/15 di nuda proprietà pervenutoli in forza di successione legittima in morte del proprio padre

Successione regolarmente registrata a Cagliari in data 27 gennaio 1969 al numero 97 volume 657. Si precisa altresì che il mappale **35**, in forza di frazionamento regolarmente approvato dall'U.T.E. di Cagliari in data 17 novembre 1990 protocollo n. 3733, risulta nelle mappe catastali frazionato in tre particelle derivate denominate **308; 309; 310**; tale frazionamento risulta oggi inserito solo nella mappa catastale mentre da visura agli atti informatizzati la stessa particella risulta ancora presente come intera con il numero **35** di Ha 1.40.55. Ciò con buona probabilità perché il frazionamento di cui sopra non è mai stato allegato ad atto pubblico. -----

GIUDIZIO TECNICO

L'immobile si trova oggi, sia per la sua destinazione d'uso che per il suo effettivo utilizzo, in uno stato di conservazione e di manutenzione che può ritenersi "MEDIOCRE", dimostrando interamente la sua vetustà oggi misurabile in circa anni 15 per la serra e il locale accessorio, e in anni 3 circa per i tunnel. La piccola azienda serricola all'atto del sopralluogo non è porsa in attività intensiva, ma al contrario dava tutti i sintomi di attività a riposo. Il sito su cui ricade l'immobile in esame risulta essere di buona fertilità, i terreni interessati giacciono in piano con pendenza variabile dal 2 al 4%, l'altitudine media è di circa mt. 15 sul livello del mare, il clima della zona è di tipo mediterraneo con temperature comprese tra 0 e 37 °.----

RISPOSTA AI QUESITI

- 1) " Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento."; -----

Dai rilievi effettuati sul posto e dalle misure sviluppate così come si evidenzia dall'allegata planimetria dell'immobile, si sono riscontrate alcune differenze di quantità e di superfici tra quanto dichiarato sull'elaborato progettuale e quanto invece rilevato dallo scrivente, tali differenze comunque non sono risultate sostanziali dal punto di vista tecnico/urbanistico in quanto la loro esiguità fa presupporre che esse siano dovute alle approssimazioni che normalmente posso esistere tra lo stato di progetto e quello di fatto esistente, ossia le discordanze rientrano all'interno delle variazioni non essenziali. Ciò premesso si ritiene

comunque opportuno precisare che quanto sopra enunciato riguarda esclusivamente la Serra in ferro-vetro edificata sulla particella **37**, mentre sia il locale accessorio che i Tunnel verranno trattati in maniera più appropriata al punto seguente. Ai fini della determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto pensa di poter utilizzare le seguenti quantità : -----

- Superficie del Mappale **37** Ha **1.36.90**
- Superficie del Mappale **35** Ha **1.40.55**
- Superficie coperta "SERRA FERRO-VETRO" Mq. **6.030,00**
- Superficie coperta "Locale accessorio"Mq. **33,64**
- Superficie coperta "Tunnel" circa, Mq. **2.000,00**

Ai fini peritali e per la determinazione del valore commerciale, si procede mediante stima sul valore di mercato. -----

Lo scrivente ritiene di poter fare uso i seguenti parametri : -----

1) – Foglio 15 Mappale 37, proprietà piena per 1000/1000

- 1.a) Superficie agricola aziendale Ha **1.36.90**
- 1.b) Superficie lorda SerreMq. **6.030,00**
- 1.c) Superficie lorda accessoriMq. **33,64**

2) – Foglio 15 Mappale 35, proprietà piena per 2/15 nuda proprietà per 1/15. -----

- 2.a) Superficie agricola aziendaleHa. **1.40.55**
- 2.d) Superficie lorda TunnelMq. **2.000,00**

Svolte indagini ed assunte informazioni, attraverso anche diretti contatti con studi professionali, ed imprenditori agricoli operanti prevalentemente nel comune di Decimoputzu e paesi limitrofi, circa i

valori medi di mercato per la zona in esame riferiti all' Ettaro o al Metro Quadrato di superficie di riferimento applicata ad immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché similari a quello qui considerato. Verificato e preso atto altresì della esiguità della domanda rispetto all'offerta di immobili delle proporzioni di quello nella presente trattato. Il sottoscritto perito " ponderando comunque i valori riscontrati ed indicati, in raffronto a siti di simile valenza da lui personalmente conosciuti" considera equo applicare i seguenti valori medi riferiti all'Ettaro o al Metro Quadrato: -----

-a*) Euro **16.000,00** all'Ettaro. per le aree agricole aziendali; -----

-b*) Euro **26,00** al Mq. per la serra in ferro-vetro; -----

-c*) Euro **130,00** al Mq. per il locale accessorio; -----

-d*) Euro **2,50** al Mq. per i Tunnel; -----

Si desume quindi che il più probabile valore commerciale dell'intero immobile descritto in relazione si otterrà dalla sommatoria dei prodotti tra le superfici sopra indicate ed il loro rispettivo valore medio di mercato riferito all' Ettaro o al Metro Quadrato. -----

-----Ossia:

- Per il lotto **(1) Mappale 37** -: $[(1.a \times a^*) + (1.b \times b^*) + (1.c \times c^*)] = [(Ha. 1.36.90 \times Euro/Ha 16.000,00) + (Mq. 6.030 \times Euro/Mq. 26,00) + (Mq. 33.64 \times Euro/Mq. 130,00)] = \text{Euro } \underline{183.057,20}$ (diconsi Eurocentottantatremilacinquantasette/20); -----

- Per il lotto **(2) Mappale 35** -: $[(2.a \times a^*) + (2.d \times d^*)] = [(Ha. 1.40.55 \times Euro/Ha 16.000,00) + (Mq. 2.000,00 \times Euro/Mq. 2,50)] = \text{Euro } \underline{27.488,00}$ (diconsi Euroventisettemilaquattrocentottantotto/00); -----

Tenuto conto che il lotto (2) mappale 35, risulta di proprietà del solo in parte e più precisamente per una quota pari a 2/15 di piena proprietà e per una quota pari 1/15 di nuda proprietà, in quanto gravato dall'usufrutto della propria madre nata a

Il Valore della quota di spettanza di si determina come segue:

- Valore usufrutto (0,27); -----

- Valore nuda proprietà (0,73); -----

-----Quindi:

- Valore complessivo del lotto n. (2) Euro 27.488,00; -----

- Valore Quota di piena proprietà ; -----

= 27.488,00 x 2/15 = Euro 3.665,07; -----

- Valore Quota di nuda proprietà ; -----

= 27.488,00 x 1/15 x 0.73 = Euro 1.337,75; -----

-----Con ciò si conclude che:

- Il valore commerciale della quota di sul mappale 35 risulta pari a **Euro 5.002,82** (diconsi Eurocinquemiladue/82). -----

- Il valore commerciale dell'intera e piena proprietà di sui mappali 37 e 35, trattati con la presente relazione, risulta pari a Euro **183.057,20** + Euro **5.002,82** = **Euro 188.060,02** (Diconsi Eurocentottantottomilasassanta/02); -----

Si evidenzia inoltre che sul mappale 35 il sottoscritto ha eseguito uno studio di fattibilità circa la probabile possibilità di una equa divisibilità, che però non ha dato risultati positivi in considerazione dell'attuale posizione dei tunnel presenti in loco, si potrebbe eventualmente

azzardare una possibile divisione in senso perpendicolare alla strada
così da garantire un fronte strada a tutte le particelle
derivate, considerando però il solo terreno senza gli esistenti tunnel, e di
conseguenza la divisione non risulterebbe equa. Si ritiene perciò che il
mappale **35**, così come oggi risulta strutturato, non si presta ad una
comoda divisibilità. -----

2) “ Verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati
segnalando gli eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di
sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in
materia.”;-----

Come già spiegato in precedenza, dal rilievo dell’immobile in esame
si è evidenziata una difformità non sostanziale tra le quantità dichiarate
nell’elaborato progettuale allegato all’autorizzazione edilizia e quanto
rilevato dal sottoscritto relativamente alle Serre in Ferro-Vetro, mentre per
ciò che concerne il locale accessorio e i Tunnel, non si è proprio ritrovato
alcun tipo di nulla osta autorizzativo, perciò questi ultimi risultano eseguiti
in totale assenza di concessione e autorizzazione edilizia. -----

Da un consulto presso l’ufficio tecnico del comune di Decimoputzu,
si è accertato quanto segue: -----

Le Serre in Ferro-Vetro esistenti sul mappale **37** risultano eseguite in
conformità a quanto autorizzato, poiché le leggere differenze riscontrate tra
stato di progetto e stato di fatto vengono nella fattispecie considerate
variazioni non essenziali. -----

Il locale accessorio di Mq. 33,64 ricadente sempre sul mappale **37**,
andrà regolarizzato presentando presso il preposto ufficio comunale una

richiesta di accertamento in conformità così come previsto dall'art. 13 della legge 47 del 28 febbraio 1985. affinché sia rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria. -----

I Tunnel ricadenti sul mappale **35** andranno regolarizzati con la stessa procedura indicata al punto precedente (art.13 Legge 47/85). Con la sola differenza che per questa richiesta di accertamento verrà rilasciata un'autorizzazione edilizia in sanatoria. -----

Lo stesso articolo determina altresì la sanzione e/o oblazione per il rilascio della concessione e/o autorizzazione in sanatoria, che risulta pari al doppio del contributo di concessione, con riferimento alla parte di opera difforme ed al conseguente aumento del valore venale dell'immobile. Nel caso specifico del locale accessorio la sanzione sarà presumibilmente compresa tra Euro **258,23** ed Euro **516,46**. Nel caso dei Tunnel, essendo questi soggetti ad autorizzazione edilizia la sanzione sarà determinata dal preposto ufficio tecnico comunale in misura variabile da Euro **258,23** a Euro **1032,91**. -----

3) “ Accertare che l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza , sulla base di quale titolo.”;-----

Alla data del sopraluogo il sottoscritto non ha trovato nessuno nell'immobile ma da indicazioni ricevute dai proprietari confinanti si può senz'altro dire che lo stesso sia attualmente posseduto e condotto dal Signor . -----

CONCLUSIONI

Accertata la commerciabilità dell'immobile in esame, previa richiesta al comune di Decimoputzu di accertamento in conformità, ed il relativo

pagamento degli oneri concessori dovuti per la regolarizzazione delle opere eseguite senza legittima concessione e/o autorizzazione. Nonché previa presentazione presso l'ufficio del territorio di Cagliari di pratica di accertamento catastale del locale accessorio di mq. 33,64. In applicazione del metodo di stima sul valore di mercato si è determinato il Valore commerciale del bene in **Euro 188.060,02**, si è altresì appurato che lo stesso risulta attualmente in una fase non produttiva seppur sempre posseduto e condotto dal signor _____, e che il mappale **35** oggi

intestato a più persone non è comodamente divisibile-----

----- Redatto io **C.T.U.** la presente relazione su incarico ricevuto nell'udienza del **6** giugno **2002** presso il Tribunale Ordinario di Cagliari nanti il Giudice della esecuzione Dott. **G. La Rocca**, al solo scopo di far conoscere la verità sottoscrivo la presente composta da undici pagine più quattordici righe della dodicesima sin qui di numero tre fogli resi bollati.-----

----- Si allegano Alla Presente :

- Planimetria in scala 1: 100 e 1:1000 dell'immobile in causa; -----
- N° 7 Fotografie; -----
- Copia dell'atto di acquisto da parte del debitore esecutato; -----
- Specifica per la liquidazione delle competenze; -----

San Gavino Monreale li 26 agosto 2002

Il C.T.U.

(Geom. Gian Paolo Serra)

ASTE
GIUDIZIARIE.it