
TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili



Relazione relativa al procedimento n. 401/96 promosso da:



CREDITORE PIGNORANTE:

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Avv. L. PIRASTU CODIAS

CONTRO



DEBITORE:



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. CRISTINA STRINNA

VIALE DIAZ, 48 - 09125 CAGLIARI

*TEL. E FAX 070 * 30.30.83*



PREMESSE

All'udienza del 6 Giugno 2000 la sottoscritta Ing. Cristina Strinna, iscritta ininterrottamente dal Luglio 1992 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2928, è stata incaricata dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Maria Grazia Campus, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo, entro 90 giorni a decorrere dal conferimento dell'incarico, ai seguenti quesiti:

- 1. previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, accertare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento, tenuto conto della tipologia del bene, della destinazione d'uso, della vetustà e dello stato di conservazione, della regolarità urbanistica e quant'altro rilevante;**
- 2. verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi ed accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. Legge 28.02.1985 n. 47 e Legge 23.12.1994 n. 724);**
- 3. accertare se l'immobile sia libero o occupato ed, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.**

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta, al fine di evadere l'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti del procedimento presso il proprio studio, ha cercato di contattare telefonicamente il Sig. _____, debitore esecutato nella causa oggetto della presente relazione in quanto garante per fidejussione della “

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 401/96

”, fra i cui soci figura anche il Sig. _____, figlio dell’esecutato, ed alla quale era stato concesso un mutuo di miglioramento agrario. Avendo appreso dalla moglie che il Sig. _____ è deceduto, la sottoscritta ha contattato il Sig. _____, il quale si è reso disponibile per effettuare il sopralluogo previsto dalle operazioni peritali il giorno 4 Luglio 2000.

Nel corso di tale sopralluogo si presentarono, oltre al C.T.U., il Sig. _____ e la madre, indi si procedette ad un’ispezione generale dei luoghi per cui è causa, sui quali si è potuto constatare la realizzazione di tre serre in ferro-vetro, di alcuni fabbricati ed opere accessorie. Lo stato di fatto è stato confrontato con la documentazione fornita in parte dal Sig. _____ ed in parte reperita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Tratalias (All. “A” e “B”); durante il sopralluogo è stato realizzato altresì un esauriente rilievo fotografico (All. “D”).

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

1. Elenco degli immobili pignorati

Dall’esame della documentazione in possesso della sottoscritta ed, in particolare, dall’atto di pignoramento si rileva che i beni immobili pignorati sono i seguenti:

1. in Tratalias (CA) località “*Su Narboni*”, terreno della superficie complessiva di ha 03.44.30, distinto nel N.C.T. al Foglio 2 Mappale 239 Subalterno 2.

Su tale appezzamento, come suindicato, risultano edificati i seguenti immobili:

Note del C.T.U.

- sia le serre che i vari fabbricati rurali non necessitano di accatastamento. Più precisamente non sussiste l'obbligo di accatastamento per i fabbricati rurali in quanto proprietà di un imprenditore agricolo a titolo principale.

3. Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli in risposta al 1° e 2° quesito

3.1) Documentazione presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Tratalias

- Certificato di Destinazione Urbanistica del 04.11.1998 (in allegato agli atti del procedimento) (All. "A");
- Progetto di miglioramento fondiario da introdurre in agro di Tratalias in località "Su Narboni" (All. "B");
- Progetto di variante ad opere di miglioramento fondiario da introdurre in agro di Tratalias in località "Su Narboni" autorizzato con Concessione Edilizia n. 134 del 02.12.1988 (All. "B");
- Progetto di realizzazione e variante ad opere di miglioramento fondiario da introdurre in agro di Tratalias in località "Su Narboni" (All. "B").

Per quanto attiene la destinazione urbanistica del terreno sul quale sono state edificate le opere di miglioramento fondiario, esso ricade in zona E₁-AGRICOLA secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico, come risulta sia dal Certificato di Destinazione Urbanistica facente parte degli atti del procedimento che dalla verifica effettuata dalla sottoscritta durante la visita all'Ufficio Tecnico del Comune di Tratalias.

3.2) Descrizione dell'agro in cui sono ubicati gli immobili pignorati

Gli immobili pignorati sono ubicati in località "Su Narboni", zona agricola distante pochi chilometri dall'abitato di Tratalias; si accede ad essa tramite la Strada Vicinale "De Carroccia" e la Strada Comunale "Serbariu - Tratalias", entrambe in buone condizioni di transitabilità in tutti i periodi dell'anno. Tale zona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi a carattere agricolo, con fabbricati al servizio delle stesse aziende.

3.3) Descrizione degli immobili pignorati

Il terreno oggetto di pignoramento, il cui perimetro è completamente delimitato da una recinzione in rete metallica (foto n. 2-3-4), ha una forma pressoché triangolare; si accede ad esso tramite un cancello posizionato proprio in corrispondenza dell'intersezione fra la Strada Vicinale "De Carroccia" e la Strada Comunale "Serbariu - Tratalias" (foto n. 1).

Su tale terreno di ha 03.44.30 la " " ha impiantato e conduce un'azienda agricola dedita in particolar modo alla coltivazione di ortaggi (carciofi e pomodori), frutta (meloni) e grano; tali coltivazioni avvengono sia all'interno delle tre serre che all'aperto.

La conduzione dell'azienda ha reso necessaria la costruzione di alcuni fabbricati aventi diversa destinazione; le restanti aree, ad esclusione di quelle destinate alla viabilità interna (foto n. 1), vengono utilizzate per la coltivazione di grano ed ortaggi (foto n. 2-3-4).

I fabbricati realizzati sul terreno oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. tre serre in ferro-vetro, ciascuna avente una superficie coperta di 2023 m², per una superficie coperta complessiva di 6069 m² (foto n. 5-6-7-8-9-10);
2. fabbricato rurale d'appoggio della superficie coperta lorda di 110.53 m² composto da magazzino, sala lavorazione, cucina, bagno, antibagno e loggiato (foto n. 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21);
3. cabina per il ricovero del gruppo elettrogeno avente una superficie coperta lorda di 4.56 m² (foto n. 26-27);
4. cabina per il ricovero dei filtri e della caldaia avente una superficie coperta lorda di 18.36 m² (foto n. 22-23-25);
5. fabbricato adibito a centrale di irrigazione avente una superficie coperta lorda di 36.00m² (foto n. 28-29).

3.3.1) Descrizione delle serre in ferro-vetro

Dal punto di vista costruttivo le serre risultano realizzate in profilati di acciaio, elettricamente saldati, pronti al montaggio; nel dettaglio abbiamo colonne in profilati IPE da 100 mm, capriate in profilati da 320 mm, arcarecci in profilati ad U 80x3 mm, portavetri in falda in profilati 10/10 con incorporate canalette di raccolta della condensa. L'intelaiatura metallica è protetta da zincatura a caldo. Le falde hanno pendenza del 40% circa, le navate sono libere da sostegni intermedi, le porte scorrevoli hanno larghezza pari a 120+120 cm. L'areazione è garantita da sportelli laterali continui a cerniera di 150 cm e sportelli di falda continui a cerniera di 150 cm. Il movimento degli sportelli avviene tramite motoriduttori a vite senza fine, cremagliere con ingranaggi in bronzo, assi e supporti con apertura

a mano e con motoriduttori per funzionamento elettrico. I vetri del tipo a giardiniera da 4mm sono fissati elasticamente con molle e mastice.

Le serre sono dotate di tutti gli impianti connessi al loro funzionamento (elettrico, riscaldamento, irrigazione), i cui contatori e quadri di comando sono dislocati all'interno dei fabbricati precedentemente indicati e che saranno dettagliatamente illustrati nel prosieguo della presente relazione.

Ciascuna serra ha dimensioni in pianta pari a $(52.42 \times 38.60) = 2.023 \text{ m}^2$.

Per cui la superficie complessiva lorda delle serre soggette a pignoramento risulta essere pari a: $(3 \times 2.023) = 6.069 \text{ m}^2$.

Le serre, aventi 10 anni di vita, si presentano complessivamente in un buono stato di conservazione.

3.3.2) Descrizione del fabbricato appoggio

Dal punto di vista strutturale si tratta di fabbricato (foto n. 11-12-13) in muroblocco dello spessore di 25 cm su sottostante fondazione continua in conglomerato cementizio armato e pietrame affogato, con vespaio in pietrame scapolo assestato a mano. Il solaio di copertura, a due falde inclinate poggianti sui muri portanti, è del tipo misto in pignatte e travetti con impermeabilizzazione in guaina liquida e sovrastante manto di tegole marsigliesi allettate con malta. Le acque nere vengono incanalate in una fossa tipo Imhoff in conformità alla vigente normativa in materia.

Il fabbricato è composto dai seguenti ambienti:

- loggiato di 9.76 m^2 lordi, altezza interna minima 2.80 m ed altezza interna massima 3.20m, comprensivo di portoncino d'ingresso (100x220 cm) in

alluminio di colore rosso e vetro e soglia di ingresso in lastra in granito grigio dello spessore di 3 cm;

- magazzino (ex SALA LAVORAZIONE) di 50.00 m² utili al quale si accede tramite un portellone scorrevole in acciaio zincato (300x300 cm) (foto n. 14-15);
- camera (ex MAGAZZINO) di 23.40 m² utili;
- bagno di 4.05 m² utili dotato di piatto doccia, vaso e bidèt (foto n. 18);
- antibagno di 1.80 m² utili dotato di lavabo (foto n. 19);
- cucina (ex VANO APPOGGIO) di 16.00 m² utili dotata di lavabo e camino in muratura con rivestimento in lastre di granito (foto n. 20-21).

Tutti gli ambienti hanno altezza interna variabile; il magazzino ha altezza minima pari a 3.20 m ed altezza massima pari a 4.50 m, mentre tutti gli altri ambienti hanno altezza minima pari a 3.20 m ed altezza massima pari a 4.20 m.

Escludendo il loggiato di 9.76 m² lordi, il fabbricato presenta una superficie utile di 95.25 m² ed una superficie lorda di 110.53 m² ed ha le seguenti caratteristiche:

- **Murature esterne:** in muratura portante tipo "Poroton" dello spessore complessivo, considerando intonaco interno ed esterno, di 30 cm con tinteggiatura di color nocciola chiaro.
- **Tramezzi:** in mattoni da 8 cm, intonacati e tinteggiati dello spessore complessivo di 10 cm. Tutte le pareti interne sono state intonacate e tinteggiate con pittura di colore grigio.

- **Pavimenti:** nel magazzino in battuto di cemento, nel bagno in piastrelle di ceramica 25x25 cm di colore chiaro, in tutti gli altri ambienti in piastrelle di grès ceramico 40x40 di colore scuro (foto n. 15-16-17-18-19-20).
- **Battiscopa:** in tutti gli ambienti in listelli di grès ceramico di altezza pari a 8 cm, ad esclusione del magazzino, del bagno e dell'antibagno (foto n. 15-16-17-18-19-20).
- **Soffitti:** intonacati e rasati, con pittura di colore bianco.
- **Rivestimenti:** fascia in piastrelle di ceramica in corrispondenza del lavabo nella cucina, in piastrelle di ceramica 25x25 cm nel bagno e nell'antibagno per un'altezza di 180 cm circa (foto n. 18-19-21).
- **Infissi esterni:** le finestre (aventi dimensioni diverse a seconda dell'ambiente) ed i portoncini d'ingresso (100x220 cm) sono in alluminio di colore rosso con vetro normale. Le finestre sono inoltre munite di tapparelle avvolgibili in PVC e cassonetto esterno in alluminio. Le soglie ed i davanzali sono in granito grigio di spessore pari a 3 cm. Il portellone scorrevole d'accesso al magazzino (300x300 cm) è in acciaio zincato (foto n. 13-16-18).
- **Porte interne:** in legno di qualità normale (80x210 cm); si presentano in buono stato (foto n. 17).
- **Impianto elettrico:** interamente sotto traccia con terminali, punti luce e prese in numero adeguato.
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.
- **Impianto idrico:** nel bagno (foto n. 18) sono presenti cabina doccia, vaso e bidet; nell'antibagno e nella cucina il lavabo (foto n. 19-21). Il tutto è di discreta qualità e versa in buono stato di conservazione.

Per quanto concerne la superficie lorda complessiva dell'immobile, sulla base della quale si effettuerà la stima di cui al paragrafo 3.5. "Determinazione del valore commerciale dei beni pignorati", si ottiene che:

- la superficie complessiva lorda del fabbricato, escludendo il loggiato, è pari a **110.53 m²**;
- la superficie complessiva lorda del loggiato è pari a **9.76 m²**.

Nel complesso, tenendo conto che si tratta di un fabbricato rurale con funzione di appoggio all'utilizzo dell'azienda agricola, l'immobile per dimensioni e distribuzione dei vani risulta armonico e razionale. E' discretamente conservato anche se necessita di una certa manutenzione, a causa delle macchie di umidità e filature riscontrate (foto n. 20).

3.3.3) Descrizione dei fabbricati asserviti agli impianti

Si tratta di tre cabine aventi la funzione di ricovero per i quadri ed i comandi dei vari impianti necessari per lo sfruttamento del fondo (elettrico, riscaldamento, idrico). Dal punto di vista strutturale tutti i fabbricati presentano una struttura portante in blocchetti di calcestruzzo su sottostante fondazione continua in conglomerato cementizio armato e pietrame affogato, con vespaio in pietrame scapolo assestato a mano. La copertura, piana od inclinata, è costituita da solai in latero-cemento (fabbricati n. 2-3) oppure da pannelli tipo onduline sorretti da una struttura portante in scatolari metallici (fabbricato n. 1).

Il fabbricato n. 1 presenta dimensioni in pianta pari a 5.40x3.40 m per una superficie complessiva lorda pari a 18.36 m², altezza interna costante pari a 3.00 m ed è adibito a cabina per i filtri e la caldaia (foto n. 22-23-25).

Il fabbricato n. 2 presenta dimensioni in pianta pari a 2.40x1.90 m per una superficie complessiva lorda pari a 4.56 m², altezza interna costante pari a 2.20 m ed è adibito a ricovero per il gruppo elettrogeno (foto n. 26-27).

Il fabbricato n. 3 presenta dimensioni in pianta pari a 8.00x6.00 m per una superficie complessiva lorda pari a 48.00 m², altezza interna variabile da un minimo di 2.60 m ad un massimo di 3.00 m ed è adibito a cabina irrigazione (foto n. 28-29).

3.3.4) Descrizione della recinzione e dell'accesso all'azienda

L'azienda è dotata di una chiusura perimetrale realizzata con rete metallica a maglie quadrate alta 1.00 m e filo di ferro spinato in modo tale da avere un'altezza utile di 1.50 m. Il tutto è sostenuto da pali in acciaio zincato posti ad interasse di 4.00 m (foto n. 1-2-3).

L'accesso è costituito da un unico cancello in ferro a spartiti geometrici avente dimensioni 3.00x2.00 m e sostenuto da pilastri in calcestruzzo (foto n. 1).

Nel complesso l'azienda è dotata di tutte le infrastrutture ed attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività che si esercitano all'interno di essa. A tal proposito va sottolineata la funzionalità e la modernità degli impianti, nonché la presenza di un pozzo artesiano che garantisce l'acqua necessaria alle coltivazioni.

Poiché l'insieme costituito dal terreno oggetto di pignoramento e da tutte le diverse infrastrutture realizzate su di esso da origine ad un'unica azienda agricola, non è possibile e soprattutto conveniente pensare ad una vendita separata dei vari beni (terreno, serre, fabbricati, impianti, ecc.).

3.4) Determinazione degli eventuali abusi e costi per la sanatoria

E' stata individuata la seguente difformità:

- realizzazione di una struttura in muratura portante aderente al fabbricato n.1 (quello adibito a cabina per i filtri e la caldaia) tale che i due fabbricati, nel complesso, danno origine ad un unico corpo di fabbrica perfettamente simmetrico rispetto alla linea di colmo della copertura (foto n. 22-24). L'abuso realizzato presenta una superficie complessiva lorda pari a 17.28 m² (All. "C").

Tale abuso è sanabile in quanto rientra, essendo stato realizzato dopo l'entrata in vigore della Legge n. 47 del 28.02.1985, nelle previsioni di cui all'art. 13 della stessa Legge (*Opere realizzate in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, ma conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda - accertamento di conformità*).

Poichè si tratta di un abuso compiuto in regime di concessione a titolo gratuito il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura pari a quella prevista dagli art. 3-5-6-10 della L. 28/01/77 n. 10. I costi della sanatoria per l'abuso riscontrato si stimano in lire 3.000.000 (tremilioni) circa, comprensivi anche di spese tecniche.

3.6) Determinazione del valore commerciale dei beni pignorati

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti all'indirizzo produttivo dell'azienda, collegamenti con i centri abitati, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. E' stata quindi effettuata un'indagine contattando Imprenditori Agricoli, Tecnici ed Agenti Immobiliari.

Tuttavia data la particolarità delle varie infrastrutture asservite alla conduzione dell'azienda agricola, per verificare l'attendibilità dei singoli prezzi di mercato, essi sono stati confrontati con i valori derivanti da un computo metrico effettuato dalla sottoscritta, facendo riferimento sia al "Prezziario per le opere di miglioramento fondiario - Decreto R.A.S. n. 52/51/98 del 16.03.1998" che ai relativi disegni esecutivi presenti in allegato

3.6.1) Serre in ferro-vetro

Dall'indagine condotta è risultato che il prezzo di mercato della serra nuova, funzionante, dotata di tutti gli impianti necessari per lo sfruttamento del fondo, riferito al m² di superficie commerciale è di **lire 80.000**; tale valore è comprensivo altresì di quello dei tre fabbricati asserviti a tutti gli impianti connessi al funzionamento delle stesse serre.

Tenendo conto che la vita media di una serra è pari a 25 anni e che annualmente la stessa subisce un deprezzamento determinato dall'usura, ne consegue che il valore commerciale delle serre oggetto di stima risulta essere:

Superficie lorda in m ² :	6069
Valore serra in £./m ² :	80.000
Valore commerciale serra nuova (80.000 £./m ² x 6069 m ²):	£. 485.520.000
Deprezzamento subito dalla serra nei 10 suoi anni di vita: (485.520.200 £. / 25) x 10	£. 194.208.000
Valore commerciale serre pignorate: (485.520.000 £. - 194.208.000 £.)	£. 291.312.000

3.6.2) Fabbricato d'appoggio

Dall'indagine condotta è risultato che:

- il prezzo di mercato del fabbricato, riferito al m², è di **lire 600.000**; assumendo un coefficiente di riduzione per vetustà Cv = 0.86, si ottiene:

Superficie coperta lorda in m ² :	110.53
Superficie lorda loggiato in m ² :	9.76
Superficie commerciale in m ² : [110.53 + (0.50 x 9.76)]	115.41
Valore fabbricato in £./m ² :	£. 600.000
Valore commerciale fabbricato pignorato: (0.86 x 600.000 £./m² x 115.41 m²)	£. 59.551.560

3.6.3) Recinzione

Dall'indagine condotta è risultato che:

- il prezzo di mercato della recinzione, riferito al m, è di **lire 6.400**; assumendo un coefficiente di riduzione per vetustà Cv = 0.86, si ottiene:

Lunghezza recinzione in m:	1022
Valore recinzione in £./m:	£. 6.400

Valore recinzione:

(0.86 x 6.400 £./m x 1022 m)

£. 5.625.000

**3.6.4) Terreni coltivati**

La determinazione delle aree coltivate necessita di alcune considerazioni preliminari. La superficie complessiva dell'azienda soggetta a pignoramento è di 34430 m²; ad essa bisogna sottrarre quella relativa a tutti i fabbricati stimati:

- serre: 6174 m² circa comprensiva dei camminamento esistenti fra le stesse;
- fabbricati vari: (120 + 40 + 10 + 40) = 210 m²;
- camminamenti: (1022 + 140) x 6.00 = 6972 m²,

per un totale di 13356 m²; rimangono quindi (34430 - 13356) = 21074 m².

A tale superficie si deve sottrarre quella relativa alle aree utilizzate per l'accumulo all'aperto di materiali vari quali legna, sterpaglie e sacchi di sementi, alle aree utilizzate per la sosta dei mezzi, ecc.. E' ragionevole considerare l'estensione di tali aree pari ad un 20% della superficie rimanente, mentre il relativo valore si può considerare conglobato in quello delle strutture asservite alla conduzione dell'azienda.

Pertanto la superficie delle aree utilizzate per le coltivazioni all'aperto (grano, carciofi, ecc.) risulta essere pari a (0.80 x 21074) = 16859 m². Per esse l'indagine condotta ha individuato un prezzo di mercato, riferito al m², è di **lire 2.500**, per cui si ottiene:

Superficie aree coltivazioni all'aperto in m²:

ASTE GIUDIZIARIE.it 16859

Valore commerciale aree coltivazioni all'aperto in £./m²:

2.500

Valore commerciale aree coltivazioni all'aperto:

(2.500 £./m² x 16859 m²):

£. 42.147.500

Valore commerciale immobili oggetto di pignoramento:

(291.312.000 + 59.551.560 + 5.625.000 + 42.147.500):

£. 398.636.060

Valore in cifra tonda:

£. 399.000.000

Per quanto concerne i valori minimo e massimo degli immobili oggetto di pignoramento, è ragionevole procedere alla loro individuazione applicando rispettivamente una riduzione ed una maggiorazione del 10% al valore commerciale determinato; conseguentemente si ottiene:

Valore commerciale minimo immobili oggetto di pignoramento:

(0.90 x 399.000.000):

£. 359.100.000

Valore in cifra tonda:

£. 359.000.000

Valore commerciale massimo immobili oggetto di pignoramento:

(1.10 x 399.000.000):

£. 438.900.000

Valore in cifra tonda:

£. 439.000.000

4. Accertare se l'immobile sia libero o occupato ed, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo in risposta al 3° quesito

Allo stato attuale il terreno oggetto di pignoramento, sul quale insistono gli immobili descritti nella presente relazione, risulta di proprietà del defunto Sig.

L'attività agricola è esercitata dal Sig. _____, legale rappresentante della " _____".

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 06/09/ 2000

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. CRISTINA STRINNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 401/96