

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° R. G. 401/1996

PROMOSSA DA:

\_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_ codice fiscale, partita I.V.A. ed iscrizione al registro delle imprese di \_\_\_\_\_ creditore pignorante

CONTRO:

XXXXXXXX, nato a \_\_\_\_\_ (deceduto) codice fiscale XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a \_\_\_\_\_ codice fiscale XXXXXXXX debitore.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Flaminia Ielo, il 29/09/2022, nella causa su indicata, ha affidato al sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Orrù, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 2418 e con studio professionale in Selargius, nella Via D. Manin n° 89, l'incarico di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c secondo le seguenti indicazioni:

- 1) 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)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
Procedimento N. 401/1996 R.G.E.I.

---o0o---

IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù



*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 (calpestable) 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, 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;*

*4) 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;*

*5) 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 dichiarazione 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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; precisare, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

6) 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;

7) 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;

8) accerti se il bene è "libero" oppure "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 i documenti rinvenuti o esibiti);

9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11) 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;



12) *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;*

13) *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;*

#### PREMESSO

- che il sottoscritto Ing. Giancarlo Orrù, il giorno 11/10/2022, ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito;
- che il giorno 28/11/2022, alle ore 10:00, il C.T.U. ha eseguito l'accesso ed il sopralluogo dell'immobile pignorato come da allegato verbale N. 1.

#### RISPOSTA AI QUESITI

##### • QUESITO N. 1

**a)** Il creditore pignorante ha depositato l'estratto del Catasto ed il certificato attestante le risultanze dei registri immobiliari rilasciato dal Servizio di Conservazione dei registri Immobiliari del Ministero delle Finanze, Ufficio del Territorio di Cagliari, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Dalle verifiche effettuate la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è risultata completa, seppure assai datata (oltre 23 anni).

**b)** Si riporta di seguito l'elenco delle risultanze dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, come da certificato delle iscrizioni e trascrizioni N° 7542 del 05/11/1999 in atti, rilasciato dal Servizio di Conservazione dei registri Immobiliari del Ministero delle Finanze, Ufficio del Territorio di Cagliari.

➤ *Continuità al ventennio – trascrizioni*

- **reg. gen. 16526, part. 13401 del 29/09/1969:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
Procedimento N. 401/1996 R.G.E.I.

---o0o---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù



**trascrizione:**

atto di compravendita rogito Dott. Paolo Macciotta, notaio in Iglesias, rep. 168.530 del 24/09/1969,  
recante compravendita di terreni.

**a favore:**

XXXXXXXX, nato a

**contro:****immobile:**

nuda proprietà dei seguenti immobili siti in agro del comune di Tratalias, sui quali la Venditrice,  
si è riservata vita sua natural durante l'usufrutto generale:

1. Pascolo cespugliato nella Località "Sirimagus", distinto in Catasto a Foglio 1 con i mappali: 8 sub/B di Ha: 4.31.00 – Redd. L: 43,10 L: 30,18 - 22 sub/A di Ha: 1.64.00, Redd. L: 16,40 e 11,48 - 47 di Ha: 6.05.25 Reddito L: 60,53;
2. Seminativo nella **Località "Su Narboni"** distinto in Catasto al **Foglio 2 con i mappali: 239 sub/B di Ha: 3.44.30**, Redditi Lire: 568,10 e Lire: 31,35;
3. Fabbricato rurale nella Località "Medau Mannu" distinto in Catasto a Foglio 3 col mappale 172 di are 0.32 senza reddito.

➤ *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

- **reg. gen. 463 part. 41 del 05/01/1989:**

**iscrizione :**

ipoteca volontaria per la somma complessiva di lire 230.000.000, dipendente da contratto condizionato di mutuo di miglioramento agrario ai sensi delle Leggi Regionali 19/08/1986 N. 51 e 4.6.1988 N. 11 art. 37, ricevuto in Cagliari dal Dott. Giovanni Rosetti, Notaio in Carbonia in data 20 dicembre 1988 rep. 13504 racc. 4052

**a favore:**

I - Istituto di Credito di Diritto Pubblico – con Sede Legale in e Sede Amministrativa e Direzione Generale in – Sezione Speciale di Credito Agrario – CODICE FISCALE:

**contro:**

- XXXXXXXX, nato a , (CODICE FISCALE: XXXXXXXX);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---o0o---

DI CAGLIARI  
Procedimento N. 401/1996 R.G.E.I.

IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

- "Società Semplice XXXXXXXX", con sede in \_\_\_\_\_, CODICE FISCALE XXXXXXXXX; costituita con atto autentificato autentificato dal Dott. Giovanni Rosetti, notaio in Carbonia, in data 18 giugno 1985 rep. N. 8584, registrato a Cagliari il 20 giugno 1985 al N. 2885, modificato con successivo atto autentificato dallo stesso Notaio Giovanni Rosetti in data 11 luglio 1985 rep. N. 8686, registrato a Cagliari il 15 luglio 1985 al N. 3221, modificato con ulteriore atto autentificato dal medesimo Notaio Giovanni Rosetti in data 14 maggio 1987 rep. N. 11091, registrato a Cagliari il 19 maggio 1987 al N. 1567, dai Signori:
- XXXXXXXX \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE N. XXXXXXXX;
- XXXXXXXX \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE \_\_\_\_\_
- XXXXXXXXXXXX nata a \_\_\_\_\_ CODICE FISCALE N. XXXXXXXXXXXX;

che ha accettato un mutuo di lire 114.997.000 pari al 20% della spesa ammessa di lire 574.981.000;

**immobile:**

in comune di Tratalias, Località Su Narboni, di ettari 3.44.30 censito nel NCT al Foglio 2, mapp. 239 sub. b seminativo, redditi L. 568,10 e L. 223,80.

**- reg. gen. 5502 part. 686 del 20/02/1990:**

**presentazione e annotazione:**

- presentazione copia autentica del contratto definitivo di mutuo di miglioramento agrario ai sensi della Legge regionale 4.6.1988 n. 11 art. 37, rogito Dott. Giovanni Rosetti, notaio in Carbonia, rep. N. 15028 racc. N. 4798, registrato a Iglesias il 13 dicembre 1989 al N. 1848;
- iscrizione a margine dell'ipoteca 5 gennaio 1989 reg. gen. 463, reg. part. 41, dipendente da contratto condizionato di mutuo di miglioramento agrario rogito Giovanni Rosetti rep. N. 13504, Racc. N. 4052 del 20 dicembre 1988, registrato ad Iglesias il 5 gennaio 1989 al n. 37

**a favore:**

\_\_\_\_\_ - Istituto di Credito di Diritto Pubblico - con Sede Legale in \_\_\_\_\_ e Sede Amministrativa e Direzione Generale in \_\_\_\_\_ - Sezione Speciale di Credito Agrario - CODOFE FISCALE \_\_\_\_\_

**contro:**



-- XXXXXXX, nato a \_\_\_\_\_; CODICE FISCALE: XXXXXXX; (parte terza datrice d'ipoteca)

**immobile:**

in comune di Tratalias, Località Su Narboni, di ettari 3.44.30 censito nel NCT al Foglio 2, mapp. 239 sub. b seminativo, redditi L. 568,10 e L. 223,80.

**- reg. gen. 13046 part. 9141 del 18/06/1996:**

**trascrizione:**

Atto giudiziario - Verbale di Pignoramento immobiliare in data 9 maggio 1996 cron. N. 995 del 14/05/1996

**a favore:**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, con Sede Legale in \_\_\_\_\_, in persona del Suo legale rappresentante, rapp.to e difeso per procura generale alle liti 22/06/1988, rog. Notaio Maniga di Sassari, dall'Avv. \_\_\_\_\_, presso il cui studio, sito in Cagliari alla \_\_\_\_\_ legge domicilio;

**contro:**

XXXXXXX, \_\_\_\_\_ (CODICE FISCALE: XXXXXXX);

**immobile:**

in comune di Tratalias, Località Su Narboni, di ettari 3.44.30 censito nel NCT al Foglio 2, mapp. 239 sub. b seminativo, redditi L. 568,10 e L. 223,80.

Sono compresi nel pignoramento pertinenze, addizioni, annessioni, ed accessori, nonchè quote comuni e condominiali dei beni, ai sensi degli artt. 1117, 818, 2811 C.C. , con tutto quanto di immobile sopra tali beni insista o tale per legge debba ritenersi, niente escluso o riservato.

➤ *Risultanze catastali*

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto di Tratalias, per l'immobile oggetto della presente relazione, emerge quanto segue:

1. l'immobile è attualmente censito nel N.C.T. al Foglio 2, particella 677 seminativo cl. 2 di Ha 1.28.38 redd. Dom. €. 29,84; redd. Agr. €. 33,15; particella 678 seminativo cl. 2 di Ha 1.09.43 redd. Dom. €. 25,43, redd. Agr. €. 28,26; particella 679 seminativo cl. 2 di Ha 0.36.34 redd. Dom. €. 8,45, redd. Agr. €. 9,38; particella 680 seminativo cl. 2 di Ha 0.20.34 redd. Dom. €. 4,73, redd. Agr. €. 5,25; particella 681 seminativo cl. 2 di Ha 0.20.29 redd. Dom. €. 4,72, redd. Agr. €. 5,24; particella 682 seminativo cl. 2 di Ha 0.20.30 redd. Dom. €. 4,72, redd. Agr. €.



5,24.

2. L'immobile è altresì censito nel N.C.E.U. al foglio 2 particelle 683 e 680 sub 1, cat. D/10 rendita € 550,00.

3. i dati catastali enunciati al precedente punto 1. derivano da:

– FRAZIONAMENTO del 18/01/2013 Pratica n. CA0012262 in atti dal 18/01/2013 presentato il 18/01/2013 (n. 12262.1/2013) della particella 333 del foglio 2 (soppressa) che ha generato Foglio 2 Particella 677 ; Foglio 2 Particella 678 ; Foglio 2 Particella 679 ; Foglio 2 Particella 680 ; Foglio 2 Particella 681 ; Foglio 2 Particella 682 ; Foglio 2 Particella 683 ; Foglio 2 Particella 684.

– La particella 333 (ex 239/B) del foglio 2, partita 1039, deriva da impianto meccanografico del 14/05/1985.

4. i dati catastali enunciati al precedente punto 2 derivano da COSTITUZIONE n. 555.1/2013, pratica n. CA0025850 in atti dal 05/02/2013 e VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 1812.1/2014 del 22/01/2014, pratica n. CA0014603 in atti dal 22/01/2014.

5. L'immobile è attualmente intestato alla seguente ditta:

– XXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ C.F.: XXXXXXXX;

– XXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ C.F.: XXXXXXXX;

– XXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ C.F.: XXXXXXXX

cui è pervenuta la particella 333 (ex 239/B) del foglio 2, partita 1039 -

nata a \_\_\_\_\_

(usufruttuaria fino al 25/12/1999) e XXXXXXXX (proprietario fino al 25/12/1999) tramite DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/12/1999 - UR Sede IGLESIAS (CA) Registrazione Volume 91 n. 6 registrato in data 22/06/2000 - SUCCESSIONE DI XXXXXXXX Voltura n. 34793.1/2000 - Pratica n. CA0108932 in atti dal 10/10/2006.

All'anagrafe del Comune di Tratalias (**Allegato 1**) risulta che XXXXXXXX,

\_\_\_\_\_, C.F.: XXXXXXXX è deceduto \_\_\_\_\_ Al momento del decesso il sig. XXXXXXXX risiedeva a \_\_\_\_\_),

**c)** Sono state acquisite le seguenti mappe censuarie (**Appendice 1**) per la corretta identificazione del bene:

– mappa catastale visura prot. T309874/2023 del 24/02/2023;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- planimetria catastale visura prot. n. T323794 del 11/11/2022;
- planimetria catastale visura prot. n. T323796 del 11/11/2022;

Sono state altresì eseguite le visure storiche catastali delle particelle pignorate (**Allegato 2**):

**d)** Si allega (**Allegato 3**) la nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultra ventennale 24/09/1969 rogito Dott. Paolo Macciotta, rep. 168.530, registrato a Cagliari, reg. gen. 16526, part. 13401 del 29/09/1969.

Dei terreni pignorati è stato acquisito, presso il Comune di Tratalias, il certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Appendice 4).

**e)** Il creditore procedente **non** ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. L'esecutato è tuttavia deceduto ed il bene, tramite denuncia nei passaggi per causa di morte del 25/12/1999 (UR Sede IGLESIAS (CA) - Volume 91 n. 6 in data 22/06/2000), è pervenuto in proprietà, per la quota di un terzo ciascuno, agli aventi causa di sotto elencati:

- XXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_ C.F.: XXXXXXXX;
- XXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_, C.F.: XXXXXXXX;
- XXXXXXXX nato a \_\_\_\_\_, C.F.: XXXXXXXX.

Da ricerche anagrafiche XXXXXXXX risulta a sua volta deceduto ad \_\_\_\_\_ (**Allegato 1**).

#### • QUESITO N. 2

Il bene pignorato è formato dai terreni e fabbricati agricoli, adibiti perlopiù a produzione ortofrutticola, in agro del Comune di Tratalias (SU), nella località "Su Narboni", situata alla distanza di circa due chilometri a nord-ovest del centro abitato.

Percorrendo in senso orario, a partire dal lato Nord, il perimetro del compendio pignorato, il bene confina catastalmente con proprietà \_\_\_\_\_ (F.o 2 mappale 633); strada vicinale; proprietà \_\_\_\_\_

e più (F.o 2 mappali 507 e 514); proprietà \_\_\_\_\_ (F.o 2 mappale 238); stessa proprietà esecutato (F.o 2 mappale 304); proprietà \_\_\_\_\_ e più (F.o 2 mappale 488).

Il bene è formato da terreno agricolo della superficie catastale complessiva di ha 03.44.30, sul quale sorgono i seguenti fabbricati (**Appendice 2**):

- **Fabbricato "A"**: edificio d'appoggio composto da residenza agricola e magazzino/sala lavorazione prodotti;
- **Fabbricato "B"**: autorimessa e locale tecnico suddiviso in due vani aventi accesso indipendente: autorimessa mezzi agricoli e officina piccola manutenzione/locale filtri e pompe;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Fabbricato “C”**: cabina elettrica;
- **Fabbricato “D”**: centrale termica dismessa;
- **Fabbricati “E”**: tre serre in ferro-vetro, ciascuna avente la superficie coperta di 2023 m<sup>2</sup>, per una superficie coperta complessiva di 6069 m<sup>2</sup>.

Le superfici nette (calpestabili), ricavate da rilievo in loco e restituzione planimetrica (**Appendice 2**), sono le seguenti :

SUPERFICI CALPESTABILI							
		n.	Descrizione	Superficie			
				mq			
Edificio "A"	Fabbricato di appoggio	1	Ingresso/soggiorno	mq	12.12	55.62	Residenza agricola
		2	Cucina	mq	15.80		
		3	Bagno/soppalco	mq	6.00		
		4	Camera	mq	12.00		
		5	Veranda	mq	9.70		
	6	Sala lavorazione prodotti	mq	44.71	56.50	Magazzino Lavorazione prodotti	
	7	W.C./soppalco	mq	6.00			
	8	Soppalco	mq	5.79			
Edificio "B"	Rimessa Locale tecnico		Rimessa mezzi agricoli	mq	29.58	123.53	Vani tecnici di supporto all'attività agricola
			Officina piccola manutenzione Cabina filtri e pompe	mq	30.95		
			Riparo mezzi agricoli	mq	63.00		
Edificio "C"	Cabina		Cabina elettrica	mq	3.00	6.50	
			Tettoia	mq	3.50		
Edificio "D"	Centrale termica		Centrale termica (dismessa)	mq	42.16	42.16	



➤ **Fabbricato “A” – Fabbricato di appoggio**

L'edificio è realizzato in muratura di blocchi di cemento vibrato e coperture a falde inclinate. Strutturalmente l'edificio si regge su muratura portante a sostegno di solai laterocementizi con travetti tipo “bausta” e soletta collaborante; manto in tegole “marsigliesi”; intonaci esterni ed interni civili tirati a raso; tinteggiatura esterna di color nocciola chiaro.

**Residenza agricola** - Le finiture sono di tipo economico: tinteggiature d'interni di colore perlopiù bianco; pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres; serramenti esterni in alluminio di tipo economico; porte interne tamburate con rivestimento in laminato plastico. E' assente l'impianto di riscaldamento. La cucina è riscaldata da un camino, unica fonte di calore dell'intera abitazione agricola. L'approvvigionamento d'acqua calda sanitaria è garantito da boiler elettrico. L'impianto elettrico è realizzato con cavidotti sotto traccia ed accessori da incasso. Per quanto constatato gli impianti sono vetusti, ma funzionanti. I pavimenti, i rivestimenti, gli accessori dei bagni e le rubinetterie, sono di tipo economico. L'appartamento è alimentato da rete idrica aziendale, approvvigionata per emungimento di pozzi artesiani a servizio dell'azienda. Gli scarichi fognari conferiscono a fossa settica interrata.

La facciata d'ingresso, sul lato ovest del fabbricato, presenta lesioni ramificate recentemente riparate. Le pareti interne ed esterne sono localmente interessate da evidenti infiltrazioni di umidità, con deterioramento dell'intonaco e della tinteggiatura. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è nel complesso assai carente.

**Locale magazzino e lavorazione prodotti** – Sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

- pareti interne intonacate e parzialmente tinteggiate;
- serramenti esterni di tipo economico in alluminio anodizzato elettrocolorato;
- portone d'ingresso in acciaio zincato, con apertura scorrevole all'esterno;
- assenza di pavimenti;
- assenza di pavimenti e rivestimenti nel servizio igienico, adibito anche ad uso spogliatoi/lavatoio. Presenza di finestra munita di serramento d'alluminio anodizzato;
- soppalco interno, realizzato con struttura d'acciaio scatolare e pavimento in legno, accessibile attraverso scala interna, utilizzato ad uso sgombero di masserizie ed attrezzature.

Nel complesso i locali, seppure ad esclusivo supporto dell'attività agricola, versano in carente stato di manutenzione.

➤ **Fabbricato “B” – Autorimessa – Locale tecnico**

L'edificio sorge con muratura di blocchi di cemento vibrato e coperture a falde inclinate.



---o0o---



La copertura, realizzata in onduline di dubbia natura (eternit? Altro?), è sorretta da struttura d'acciaio, realizzata con travatura reticolare leggera in tubi d'acciaio zincato ed orditura secondaria in ferro scotolare colorato, gravante su murature perimetrali e parete di spina.

L'edificio è diviso in due locali adiacenti aventi accesso indipendente: l'autorimessa per i mezzi agricoli ed il locale tecnico. Nel lato opposto all'ingresso dell'autorimessa sorge una tettoia utilizzata come riparo di mezzi agricoli, realizzata con struttura portante metallica leggera, gravante per un lato sulla muratura dell'edificio in argomento e copertura di lamiera grecata.

- **Locale tecnico**

È un unico ambiente adibito a officina per piccola manutenzione ed installazione filtri e pompe.

Il pavimento non è piastrellato; le pareti interne sono intonacate, ma non tinteggiate; il serramento della finestra è d'alluminio anodizzato; il serramento della porta d'accesso è di ferro zincato con apertura scorrevole esternamente.

- **Autorimessa**

Realizzata in una fase successiva rispetto al locale tecnico, si sviluppa aderente ad esso sul lato maggiore. Il livello di finitura è al grezzo ed il vano d'accesso è privo di serramento. Al momento del sopralluogo il locale ospitava una imbarcazione da diporto carrellata ed un piccolo scooter.

➤ **Fabbricato "C" – Cabina**

È un piccolo fabbricato, rifinito internamente ed esternamente. Il locale, dotato di aperture di porta e finestra munite di serramento in ferro, ospita generatore di corrente d'emergenza e quadri elettrici. Il fabbricato versa in stato di carenza manutenzione.

➤ **Fabbricato "D" – Centrale termica**

È un edificio che sorge posteriormente agli impianti serricoli e fu realizzato per ospitare gli impianti termici per il riscaldamento delle serre. Esternamente sorgono due serbatoi d'acciaio che, presumibilmente, erano adibiti a riserva di combustibile. L'impianto è stato dismesso perché giudicato dal proprietario antieconomico. Il locale è quindi attualmente utilizzato ad uso rimessaggio di attrezzature per lo sport nautico (canoe), utensili ed altre masserizie di vario genere. L'edificio è realizzato in blocchi prefabbricati di cemento vibrato, ha copertura a falda in onduline prefabbricate di materiale dalla dubbia natura (Eternit? Altro?), sorrette da travetti d'acciaio scotolare gravanti sulla muratura perimetrale e rompitratta realizzato con trave reticolare in tubolari di ferro zincato. Il pavimento è in massetto di calcestruzzo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, ma presentano sia internamente, sia all'esterno,



duffusi ammaloramenti generati da infiltrazioni di umidità. Lo stato complessivo di manutenzione è carente.



➤ **Fabbricati “E” – Serre d’acciaio e vetro**

Le serre sono realizzate in profilati d’acciaio saldati, pronti al montaggio; la struttura è realizzata con colonne portati in acciaio sezione IPE, capriate ed arcarecci in profilati metallici zincati a caldo, portavetri in falda muniti di canalette di raccolta della condensa. Le falde hanno la pendenza del 40% circa; le navate sono libere da sostegni intermedi, i vani d’accesso sono muniti di porte scorrevoli. L’aerazione è garantita da sportelli laterali continui a cerniera il cui movimento avviene tramite cremagliere con apertura a mano e moto-riduttori a vite senza fine per funzionamento elettrico. I vetri, del tipo a giardiniera da 4 mm, sono fissati elasticamente con molle e mastice. Le serre, un tempo dotate di tutti gli impianti connessi al loro funzionamento (elettrico, riscaldamento, irrigazione) dopo oltre un trentennio di funzionamento, si presentano in stato di parziale abbandono. L’impianto di riscaldamento è stato dismesso perché vetusto ed antieconomico a giudizio del proprietario. Il sito è stato recentemente investito da un uragano che ha provocato la rottura di vetri che l’evento meteorico ha disperso per decine e decine di metri in centinaia di frammenti, sia nei terreni ricompresi nel compendio pignorato, sia nelle aree limitrofe. Tutt’ora sussiste il pericolo di caduta di grossi frammenti di vetro, sia dalla copertura sia dalle pareti, che impediscono l’accesso in sicurezza alle serre. Sebbene il proprietario continui a coltivare due dei tre impianti serricoli esistenti, gli stabili sono di fatto inagibili e, per tal motivo, è stato impossibile testare il funzionamento degli impianti e dei dispositivi d’apertura che, in ogni modo, paiono assai vetusti e maltenuti.

➤ **Fondo agricolo**

Il fondo agricolo, al netto dei fabbricati, delle serre, della viabilità interna, delle aree utilizzate a parcheggio all’aperto ed al coperto, degli spazi incolti invasi da sterpaglie e/o variamente utilizzati per l’accantonamento di legna e masserizie di varia natura, include terreni coltivati e/o coltivabili dell’estensione complessiva di circa 17.000 m<sup>2</sup>. Il fondo è interamente recintato a rete metallica.

• **QUESITO N. 3**

Con atto di pignoramento immobiliare reg. gen. 13046 part. 9141 del 18/06/1996, notificato a mezzo posta raccomandata a XXXXXXXX, il 18/05/1996, in favore di \_\_\_\_\_, in persona del Suo legale rappresentante, rapp.to e difeso per procura generale alle liti 22/06/88, rog. Notaio G.



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
Procedimento N. 401/1996 R.G.E.I.

---o0o---



IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù



Maniga di Sassari, dall'Avv. Luigi \_\_\_\_\_, presso il cui studio, sito in \_\_\_\_\_, legge domicilio e contro XXXXXXXX, (CODICE FISCALE: XXXXXXXX), è stato sottoposto "a pignoramento il seguente immobile di proprietà del Sig. XXXXXXXX, dom.to in \_\_\_\_\_ gravato da ipoteca a favore del Banco istante a garanzia del credito azionato:

- in Tratalias, loc. "Su Narboni", terreno della superficie complessiva di Ha 3.44.30, distinto al N.C.T., Foglio 2, mapp. 239 sub b). Con tutti gli annessi, connessi, pertinenze ed accessioni, con tutto quanto di immobile sopra detto bene insista o tale per legge ritenersi, niente escluso o riservato."

La descrizione attuale del bene pignorato è NON conforme a quella contenuta nel pignoramento. Tuttavia i dati contenuti nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

• **QUESITO N. 4**

L'immobile è regolarmente dichiarato in Catasto, a meno di poco significative difformità rilevate nelle planimetrie dei fabbricati.

• **QUESITO N. 5**

Nel vigente Programma di Fabbricazione di Tratalias, pubblicato nel BURAS n. 9 del 26/03/2012, l'immobile ricade omogenea "E - Agricola" (art. 15 N. A.), sottozona "E1" - Agricola Irrigua (art. 16 delle N.A.). In **Appendice [4]** di questa relazione è riportato il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati, rilasciato dal Comune di Tratalias.

Per quanto emerso da accesso agli atti eseguito presso il Comune di Tratalias, per la realizzazione dei fabbricati insistenti nel compendio pignorato furono rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi (**Allegato 3**):

- Concessione di Costruzione n. 108 del 2/12/1988 (prot. n. 2884 pratica n. 151/88), rilasciata a XXXXXXXX, rappr. Legale Soc. ' \_\_\_\_\_ ', per opere e manufatti quali: costruzione di un fabbricato appoggio, cabina filtri e caldaia, cabina pompaggio e tre serre in ferro vetro;
- Concessione di Costruzione n. 134 del 1/07/1988 (prot. n. 1528 pratica n. 113/88) rilasciata a XXXXXXXX, rappr. Legale Soc. ' \_\_\_\_\_ ', per variante ad opere di miglioramento fondiario;
- Concessione per la Esecuzione di Opere Edili n. 8 del 9/3/1989 (prot. n. 408 pratica n. 10/89), rilasciata a XXXXXXXX, rappr. Legale Soc. \_\_\_\_\_, per opere e manufatti comprendenti la costruzione di una centrale termica e la modifica di destinazione d'uso della cabina di

---o0o---



costruzione di una centrale termica e la modifica di destinazione d'uso della cabina di irrigazione.

Non risulta in atti alcun rilascio di certificato di agibilità degli immobili.

Allo stato in cui si trovano i fabbricati realizzati presentano le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati:

**- "A" – Fabbricato di appoggio**

Sono state rilevate le seguenti difformità variazioni non autorizzate:

- a) il magazzino è stato annesso all'abitazione agricola con modifiche interne consistenti nell'apertura di un arco ed è stato diviso in due locali rispettivamente ad uso ingresso/soggiorno e camera;
- b) nella sala lavorazione è stato ricavato un locale ad uso W.C./spogliatoio con finestra.
- c) è stato realizzato internamente alla sala lavorazione un soppalco accessibile attraverso scala fissa metallica;

Le misure dei corpi di fabbrica, a meno di piccole variazioni rientranti nelle tolleranze di legge (art. 34 d.P.R. 380/2001), ricalcano i titoli edilizi rilasciati.

**- "B" – Autorimessa e locale tecnico**

E' regolarmente assentita la cabina filtri e pompe, anche utilizzata come officina piccola manutenzione. L'autorimessa, realizzata in una fase successiva, è abusiva. E' altresì abusiva la tettoia realizzata sul lato opposto all'ingresso dell'autorimessa.

Gli edifici "C" (cabina), "D" (centrale termica) ed "E" (serre), a meno di piccole difformità rientranti nelle tolleranze di legge (art. 34 d.P.R. 380/2001), sono conformi ai titoli edilizi rilasciati. E' abusiva, seppure poco significativa dal punto di vista edilizio, la tettoia realizzata in aderenza alla cabina "C".

Tutte le difformità interne e gli abusi edilizi rilevati e sopra analiticamente descritti, possono essere sanati in accertamento di conformità ex art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

I costi di sanatoria, consistenti in sanzioni amministrative, oneri e spese tecniche, sono stimati in complessivi €. 2.400,00 (euro duemilaquattrocento).

**• QUESITO N. 6**

Il bene pignorato **non** è vendibile in più lotti.

**• QUESITO N. 7**



L'immobile è pignorato per l'intero.

- **QUESITO N. 8**

L'immobile è occupato dal Sig. XXXXXXXX, attuale comproprietario esecutato, che ivi esercita la propria attività agricola.

- **QUESITO N. 9**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- **QUESITO N. 10**

I beni pignorati sono liberi da vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. I beni pignorati sono soggetti alle norme del Programma di fabbricazione di Tratalias.

- **QUESITO N. 11**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi.

- **QUESITO N. 12**

### *Criterio di stima*

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, il più attendibile criterio di stima è generalmente quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione ecc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Il sottoscritto CTU ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed agenti immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Co-



mune di Tratalias, riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore; Pubblicazioni F. Tamborrino; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore) e database informatici (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del territorio –1<sup>o</sup> semestre 2022). Il parametro di valutazione unitario è riferito alla superficie commerciale del bene calcolata, come da Norma UNI EN 15733/2011 E D.P.R. 138/1998.

Per la stima dei terreni agricoli sono stati considerati i valori agricoli medi assunti dalla Regione Sardegna con deliberazione della Giunta Regionale 8 marzo 2006, n. 9/18, pubblicata nel Supplemento Ordinario N. 4 al BURAS n. 13 del 24 aprile 2006, da applicarsi nelle espropriazioni per causa di pubblica utilità nello stesso anno 2006, rivalutati alla data del 31/01/2023, con applicazione dell’ultimo indice ISTAT disponibile.

Nell’applicazione del metodo sintetico comparativo è necessario determinare la superficie commerciale dell’immobile. A tal fine le eventuali attinenze e pertinenze sono da computarsi come quote d’incremento della superficie lorda coperta, al fine di arrivare ad una valutazione delle diverse componenti in base alle loro effettive consistenze.

Per quanto riguarda, invece, le serre (E) ed i fabbricati asserviti al funzionamento delle stesse (parte fabbricato “B” ad uso locale tecnico; fabbricato “C” Cabina; fabbricato “D” centrale termica) la stima è stata eseguita in solido con gli impianti serricoli, cui i richiamati edifici accessori sono funzionali. Per i fabbricati connessi alla gestione dell’azienda agricola, ma non direttamente funzionali alle serre, la stima è stata invece eseguita sull’ammontare della superficie lorda degli stessi fabbricati (parte fabbricato “A” ad uso lavorazione prodotto; parte fabbricato “B” ad uso autorimessa con attigua tettoia retrostante).

La superficie commerciale è pari alla somma delle superfici lorde moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio quali precisamente:

- includendo per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni, risultati tutti di spessore inferiore a 50 cm;
- il 100% della superficie interna dei vani principali ed accessori direttamente comunicanti (bagni, corridoi, ingressi e simili);
- il 30% della veranda di ingresso della residenza agricola;
- il 50% della superficie lorda dei fabbricati connessi con l’attività agricola, non funzionali alla conduzione delle serre;
- il 20% delle tettoie.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
Procedimento N. 401/1996 R.G.E.I.

---o0o---

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù



**Stima della residenza agricola e dei fabbricati non direttamente funzionali alle serre**

A Tratalias **non esiste un mercato di riferimento** per i fabbricati residenziali agricoli e produttivi ubicati nell'agro, pertanto, la stima è stata eseguita sulla base dei valori scaturiti dal raffronto tra costi di costruzione e manutenzione degli immobili, avuto riguardo del loro stato di conservazione ed i seguenti valori unitari acquisiti per immobili ricadenti nel centro abitato:

- il valore degli immobili residenziali usati, ricadenti nel centro abitato del paese, in normale stato conservativo, oscilla tra 450,00 €/m<sup>2</sup> e 600,00 €/m<sup>2</sup> per le abitazioni economiche e tra 500,00 €/m<sup>2</sup> e 650,00 €/m<sup>2</sup> per le abitazioni civili (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2022);
- il mercato degli immobili produttivi, ricadenti nel centro abitato del paese, costituiti quasi esclusivamente da laboratori artigiani, oscilla tra 500,00 €/m<sup>2</sup> e 750,00 €/m<sup>2</sup> (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2022). Il dato è riferito all'unità di superficie lorda, dipendentemente dal livello costruttivo dell'edificio e dalla posizione dello stesso rispetto alla zona OMI di riferimento.

Dalle indagini di mercato eseguite in loco, pur in assenza di un mercato immobiliare dei beni agricoli, dai dati analizzati per il centro abitato e dalle notizie assunte, si può affermare che il più probabile valore commerciale degli immobili residenziali in argomento, ricadenti nell'agro di Tratalias, sia di € 450,00/m<sup>2</sup>.

Le superfici commerciali sono riassunte come segue:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
Residenza agricola						
Edificio	Descrizione	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Com.le		
A	Residenza agricola	mq	55.01	100%	mq	55.01
	Veranda	mq	9.78	30%	mq	2.93
	<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>64.79</b>		<b>mq</b>	<b>57.94</b>
Manufatti agricoli non funzionali alla conduzione delle serre						
Edificio	Descrizione	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Com.le		
A	Lavorazione prodotto	mq	55.01	50%	mq	27.51
B	Autorimessa	mq	33.50	50%	mq	16.75
B	Tettoia	mq	63.00	20%	mq	12.60
	<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>151.51</b>		<b>mq</b>	<b>56.86</b>

Dunque, considerato che la superficie commerciale complessiva della residenza agricola e dei manufatti agricoli non funzionali alla conduzione delle serre è:

- Residenza agricola            m<sup>2</sup>    57,94

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---000---

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
Procedimento N. 401/1996 R.G.E.I.

IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Manufatti agricoli	<u>m<sup>2</sup></u>	56,86
Totale	<u>m<sup>2</sup></u>	114,80

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore di mercato della residenza agricola e dei fabbricati non direttamente funzionali alle serre, nello stato in cui si trovano, è:

$$€ 450,00/m^2 \times m^2 114,80 = €. 51.660,00$$

che può essere arrotondato a **€. 52.000,00** (euro cinquantaduemilla/00).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### *Stima delle serre e dei manufatti direttamente connessi al loro funzionamento*

Per la determinazione del valore unitario delle serre e dei manufatti direttamente connessi con il loro funzionamento valgono le seguenti considerazioni.

Il valore medio di una equivalente serra di vetro ed acciaio, nuova e funzionante, ragguagliato al metro quadrato di superficie commerciale, è di €. 75/m<sup>2</sup>, al netto del valore del terreno agricolo. Tenuto conto che la vita media di un impianto serricolo è di circa 25 anni; considerato che le serre in argomento hanno un'età superiore ai 30 anni; che la centrale termica è dismessa perché giudicata antieconomica; che a causa di un disastroso evento atmosferico parte delle superfici vetrate è andata in frantumi; che le serre sono inagibili per ragioni di sicurezza e che pertanto, nell'impossibilità di eseguire i test necessari, non v'è certezza che i dispositivi d'apertura siano funzionanti; si può affermare, con ragionevole sicurezza, che il valore di ciò che resta delle originarie strutture serricole sia ridotto al 5% del valore al nuovo.

Le superfici commerciali sono riassunte come segue:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Serre					
Edificio	Descrizione	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Com.le	
E	N. 3 serre	mq 6069.00	100%	mq	6069.00
	Totale	mq 6069.00		mq	6069.00
Manufatti agricoli funzionali alla conduzione delle serre					
Edificio	Descrizione	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Com.le	
B	Cabina filtri e pompe	mq 35.31	100%	mq	35.31
C	Cabina quadri elettrici	mq 4.73	100%	mq	4.73
C	Tettoia	mq 3.50	20%	mq	0.70
D	Centrale termica	mq 48.70	100%	mq	48.70
	Totale	mq 92.24		mq	89.44

Dunque, considerato che la superficie commerciale complessiva delle serre e dei manufatti agricoli non funzionali alla conduzione delle medesime è:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---oOo---



- Serre	m <sup>2</sup>	6.069,00
- Manufatti funzionali	m <sup>2</sup>	89,44
Totale	m <sup>2</sup>	6.158,44



Considerato altresì che il valore commerciale unitario, alla luce dei criteri suesposti, al netto del valore del terreno agricolo è:

$$5\% \times \text{€} 75,00 \text{ m}^2 = \text{€} 3,75 \text{ m}^2$$

Il valore di mercato delle serre e dei manufatti direttamente connessi al loro funzionamento, nello stato in cui si trovano, è:

$$\text{€} 3,75/\text{m}^2 \times \text{m}^2 6.158,44 = \text{€} 23.094,15$$

che può essere arrotondato a **€ 23.000,00** (euro ventitremila/00).

### *Stima dei terreni agricoli*

Il valore agricolo medio, assunto dalla Regione Sardegna con deliberazione della Giunta Regionale 8 marzo 2006, n. 9/18, pubblicata nel Supplemento Ordinario N. 4 al BURAS n. 13 del 24 aprile 2006, da applicarsi nelle espropriazioni per causa di pubblica utilità nello stesso anno 2006 dei terreni ricadenti nel Comune di Tratalias (regione agraria 07) è il seguente:

- Orto irriguo	€/ha	17.301,00
- Seminativo irriguo	€/ha	12.981,00

Tenuto conto che non tutta la superficie del fondo è coltivata e che, per quanto risulta, almeno in parte, il fondo è periodicamente coltivato a frumento, può assumersi come valore unitario probabile, a base di capitalizzazione, l'importo di € 16.000,00 /ha.

### Calcolo della rivalutazione del capitale

Capitale Iniziale: € 16.000,00

Data Iniziale: 01/01/2006

Data Finale: 31/01/2023

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2006

Scadenza Rivalutazione: Gennaio 2023

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 126,6

Indice alla Scadenza: 118,3



---o0o---

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
Procedimento N. 401/1996 R.G.E.I.



IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù



Raccordo Indici: 1,47

Coefficiente di Rivalutazione: 1,374

Totale Rivalutazione: € 5.984,00

**Capitale Rivalutato (s.e.o): € 21.984,00**

Dunque, considerato che la superficie lorda del fondo agricolo è di Ha 3.44.30 il valore di mercato del bene è calcolato come segue:

$$€ 21.984,00 / \text{ha} \times 3,4430 \text{ ha} = € 75.690,91$$

Il valore di mercato dei terreni pignorati, nello stato in cui si trovano, è di €. 75.690,91, che può essere arrotondato a €. 76.000,00 (euro settantaseimila/00).

### **Valore probabile del bene pignorato**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, nello stato in cui si trova, è:

- residenza agricola e fabbricati non direttamente funzionali alle serre	€.	52.000,00
- serre e manufatti direttamente connessi al loro funzionamento	€.	23.000,00
- terreni agricoli	€.	<u>76.000,00</u>
	Totale	€ 151.000,00

**Valore più probabile del bene pignorato è di complessivi €. 151.000,00**

**(euro centocinquantunomila/00)**

Detrazioni:

1. Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (10%)	€	15.100,00
2. Costi di sanatoria	€	<u>2.400,00</u>
3. Totale detrazioni	€	<u>17.500,00</u>

Valore del bene al netto delle detrazioni:

$$€ 151.000,00 - € 17.500,00 = € 133.500,00$$

**Il valore più probabile del bene, al netto delle detrazioni è €. 133.500,00**

**(euro centotrentatremilacinquecento/00)**



• **QUESITO N. 13**

**Non** sono state accertate spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie, spese condominiali non pagate.



Inoltre, come disposto dal Giudice:

- a) questa relazione restituisce i risultati delle indagini svolte e fornisce compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) in appendice [3] di questa relazione è riportata la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato comprendente immagini dei vani principali ed accessori, delle visuali esterne, delle attinenze e delle pertinenze;
- c) in appendice [1] di questa relazione sono riportate le mappe censuarie dei beni pignorati; in appendice [2] di questa relazione sono altresì riportate le planimetrie che rappresentano il bene nello stato in cui si trova; in allegato [2] sono riportate le visure catastali attuali; in allegato [3] sono riportati i titoli abilitativi edilizi acquisita tramite accesso agli atti presso il Comune di Tratalias ; l'immobile **non** è locato e, pertanto, in allegato [4] è riportata la nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale legittimante la detenzione del bene; in allegato [5] è riportato il verbale d'accesso e sopralluogo contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte.



1. Mappe censuarie;
2. planimetrie stato attuale;
3. rilevamento fotografico;
4. certificato di destinazione urbanistica;

**ALLEGATI**

1. Certificati anagrafici
2. Visure storiche catastali
3. Titoli abilitativi edilizi
4. Atto di prov. ultraventennale
5. Verbale di sopralluogo
6. Comunicazioni



## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 23 facciate, n. 4 elaborati in appendice e n. 6 allegati, precedentemente elencati.

Cagliari, 28/03/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Giancarlo Orrù



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
Procedimento N. 401/1996 R.G.E.I.

---o0o---

IL C.T.U.  
Ing. Giancarlo Orrù

