

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCO DI SARDEGNA S.p.A.

CONTRO

---

(N° 855/95)

Aggiornamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

IL GIUDICE DELEGATO

**dott.ssa Claudia Belelli**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

IL PERITO

**dott. ing. Riccardo Faggioli**

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N ° 855/95



*A FAVORE DI* Banco di Sardegna S.p.A.

*CONTRO*

*IL GIUDICE DELEGATO* Dott.ssa Claudia Belelli

*IL NOTAIO DELEGATO* Dott. Paolo Macciotta

*IL C.T.U.* Ing. Riccardo Faggioli



Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Claudia Belelli con comunicazione di ordinanza del 15.06.09 depositata in cancelleria il 16.06.09, invitava il sottoscritto ing. Riccardo Faggioli, nato a Cagliari il 21.08.1967, residente in Quartu S. Elena (CA) nella via E. Porcu n. 34, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3525 ed all'Albo dei C.T. del Tribunale di Cagliari, a procedere all'aggiornamento della stima dei cespiti immobiliari pertinenti alla causa 855/95.

#### **0. ANTEFATTI**

Con raccomandata postale A/R si comunicava agli esecutati che si sarebbe dovuto procedere ad un nuovo sopralluogo per prendere visione dei beni oggetto di stima. A seguito del ricevimento della raccomandata il Sig. Steri telefonicamente dava la sua disponibilità, per motivi di salute, solamente dopo il 10.09.09. Si procedeva pertanto in data 15.09.09 all'accesso ai beni oggetto di stima alla presenza dell'esecutato.

#### **1. OGGETTO DELLA STIMA**

Dalle nuove ricerche effettuate presso il Catasto, sono emersi dati che in parte confermano e in parte chiariscono incongruenze presenti nell'Atto di pignoramento e già evidenziate nella precedente stima. In particolare si rileva che:

- L'unità residenziale sita in Tratalias, oggetto della presente stima è distinta al Foglio 7 mapp. 341 sub 4. Infatti dalla planimetria catastale e dalla visura storica attuali (allegato 1 e 2), risulta una sostituzione di riferimenti di mappa consistente nel passaggio dell'unità suddetta dallo IACP ai sig. Steri e Locci e dell'unità distinta al Foglio 7 mapp. 264 sub 33, attribuita inizialmente per errore



sempre ai sig. ai sig. .

• Relativamente ai terreni siti nel Comune di Tratalias, distinti al C.T. al Foglio 6 mapp. 865 (ex 486/a) di mq 2450 e mapp. 866 (ex 486/b) di mq 365, dalle visure storiche (Allegati 3 e 4) risulta che in data 15.04.1994 con trascrizione n. 6488/1994 in atti dal 19.03.1997, la sig.ra aveva venduto ai sig. , che a loro volta con Atto del 22.10.1997, voltura n. 8394/1997 in atti dal 07.11.1998, vendevano ai sig., tuttora intestatari dei terreni.

• I terreni del Foglio 3 mapp. 159 e 160, come risulta dalla relazione notarile del dott. Paolo Macciotta sono intestati ai sig. in virtù dell'atto di compravendita a Rogito dott. Enrico Dolia in data 11.05.1988, trascritto a Cagliari il 10.06.1988.

• I terreni del Foglio 6 mapp. 176 e 178, risultano intestati al Comune di Tratalias in seguito ad esproprio per pubblica utilità, come riportato nel certificato rilasciato dal Sindaco in data 09.03.1999 (Allegato n. 5).

• I terreni del Foglio 7 mapp. 234 e 235, risultano intestati a in virtù dell' Atto del 13.03.1987, notaio Giuseppe La Mendol reg. in data 01.11.1987 al n. 864 (Allegati n. 6 e 7).

• Il terreno sito nel comune di San Giovanni Suergiu distinto al C.T. al F. 39 mapp. 238 di mq. 3380 risulta dalle nuove visure, come già asserito dal sig. in occasione della prima perizia, venduto intorno agli anni 80. Infatti in quella occasione non si trovò traccia dell'atto non essendo ancora stato trascritto, mentre dalla visura storica aggiornata (Allegato n. 8) risulta che tale immobile è stato venduto con atto di compravendita in data 03.06.1982, Rogito Notaio Paola Vassena, Repertorio 11671, volturato nel marzo 1982 al n. 8137 in atti dal 29.11.2002, dalla Sig. ai sig.ri

. Successivamente lo stesso terreno è stato oggetto di altri due atti di compravendita, il primo in data 30.11.1995 a favore di il secondo e ultimo in pari data a favore del sig. attualmente intestatario.

Pertanto i terreni, che alla data del pignoramento non risultavano nelle disponibilità degli esecutati, non saranno oggetto della presente perizia, nella quale verranno stimati esclusivamente i seguenti beni siti nel comune di Tratalias:

• Unità abitativa

Via A. Moro, 39 distinta al C.T. al Foglio 7 Mapp. 341 sub 4

- Terreni

C.T. Foglio 6 Mapp. 755 (ex 88/a) di Mq. 42255

C.T. Foglio 6 Mapp. 757 (ex 88/c) di Mq. 1010

C.T. Foglio 6 Mapp. 758 (ex 89/a) di Mq. 22235

C.T. Foglio 6 Mapp. 759 (ex 89/b) di Mq. 3900



### **1.1 Unità abitativa**

**Ubicazione:** Comune di Tratalias

**Indirizzo:** Via A. Moro n. 39.

**Caratteristiche sommarie:** abitazione facente parte di unità bifamiliare.

**Zona Urbanistica:** zona B sottozona B2 con i.f. pari a 1.5 mc/mq e indice di copertura 0.5 mq/mq.

**Provenienza:** Pervenuto ai sig.ri dall'Istituto Case Popolari di Cagliari

con Contratto di Cessione in Proprietà Rogito Dott. Felice Contu in data 27.10.86 Racc. 28637, trascritto a Cagliari il 20.11.86 Cass. 22268 Art. 16384.

**Descrizione:** L'immobile è situato nella parte nuova del paese edificata intorno alla metà degli anni ottanta, in seguito all'abbandono del vecchio paese per problemi idrogeologici provocati dalla costruzione della vicina diga ed è inserita in una zona con tipologia a case singole o binate con giardino, provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie e usufruisce con facilità di tutti i servizi che la piccola realtà del paese può offrire.

Distributivamente risulta composta da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere matrimoniali, 2 camere singole, 2 bagni, andito, 3 verande, garage esterno e giardino, per complessivi 99.45 mq di sup. netta calpestabile, 26.25 mq di verande e 310 mq circa di giardino.

La struttura è mista in c.a. e muratura portante. Il solaio di copertura a due falde è del tipo misto in latero-cemento con sovrastante manto di coppi. I tramezzi sono in laterizi forati da 8 cm.

Gli interni sono stati oggetto nel corso degli anni di regolari interventi di manutenzione e risultano ancora in buono stato d'uso, i pavimenti e i battiscopa sono in grès ceramico, le porte in legno tamburato e vetro, gli infissi in pino di Svezia con avvolgibili in p.v.c.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.



La cucina è placcata con piastrelle per un'altezza di 2 m.

I bagni placcati con piastrelle per un'altezza di 2 m sono dotati di sanitari in vetrochina e rubinetteria di tipo corrente.

L'impianto elettrico ha punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato.

L'impianto idrico sanitario è sotto traccia, con circuito di acqua calda e fredda con tutti gli accessori funzionanti.

Sono presenti gli impianti antenna TV e telefono.

Gli esterni, intonacati al civile e tinteggiato, nel corso degli anni sembra non abbiano avuto alcun intervento di manutenzione si presentano pertanto in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre in condizioni più scadenti di quanto rilevato nella precedente perizia.

La recinzione è realizzata in muratura per un'altezza di 80 cm con cancellate pedonali e carrabili in ferro sul fronte strada, in paletti di ferro e rete metallica sui restanti lati.

Viene riportato di seguito il quadro metrico sintetico dell'immobile e il calcolo della superficie commerciale:

Vano	Destinazione	Sup. netta	Incidenza in %	Sup. Commerciale
1	Cucina	11,55	100	11,55
2	Ingresso-soggiorno	23,75	100	23,75
3	Letto M.	13,60	100	13,60
4	Letto M.	15,20	100	15,20
5	Letto S.	10,64	100	10,64
6	Letto S.	8,95	100	8,95
7	Disimpegno	5,60	100	5,60
8	Bagno	5,04	100	5,04
9	Servizio	3,30	100	3,30
10	Disimpegno	1,82	100	1,82
11	Garage	13,65	30	4,10
12	Veranda	7,20	10	0,72
13	Veranda	8,15	10	0,81
14	Veranda	10,90	10	1,09
15	Cortile	310,00	5	15,50
<b>Totale sup. commerciale</b>				<b>121,67</b>

## 1.2 Azienda agricola

**Ubicazione:** Comune di Tratalias.

**Caratteristiche sommarie:** Azienda agricola costituita da più soprassuoli realizzati su un appezzamento di

ha. 6.94.00, censito al C.T. del suddetto Comune come segue:

- F. 6 Mapp. 755 (ex 88/a) di Mq. 42255
- F. 6 Mapp. 757 (ex 88/c) di Mq. 1010
- F. 6 Mapp. 758 (ex 89/a) di Mq. 22235
- F. 6 Mapp. 759 (ex 89/b) di Mq. 3900



**Zona urbanistica:** Zona E agricola

**Provenienza:** Pervenuti alla Sig.ra per atto di divisione Rogito Dott. Paolo

Macciotta in data 24.02.65 Rep. 75447 Rac. 4256, trascritto a Cagliari il 08.03.65 Cas. 3573 Art. 3063.

**Caratteristiche produttive:** I manufatti sono stati edificati in seguito alla concessione n. 28 rilasciata in data 20.07.82 e all'autorizzazione per il progetto di miglioramento fondiario, rilasciata dalla commissione edilizia in data 13.07.83 con le quali si realizzava il fabbricato appoggio ed una serra ed ultimata in virtù dell'autorizzazione edilizia n.13 del 29.05.86 con la costruzione di due serre e due cabine. Oltre alle opere regolarmente autorizzate, sono presenti piccoli manufatti in blocchetti che venivano utilizzati come porcilaia e ricovero animali.

**Caratteristiche degli appezzamenti:** L'azienda sorge su un appezzamento di terreno di 69.400 mq, con planimetria irregolare, confina ad ovest col Rio Marmuri, a sud con la strada e terreni agricoli di altra proprietà per i restanti lati, dista circa 2 km dall'abitato di Tratalias ed è agevolmente raggiungibile tramite la strada comunale San Giovanni Suergiu - Tratalias. Il terreno risulta completamente recintato con paletti di ferro e rete metallica di altezza 1,5 m, l'accesso avviene tramite un cancello di ferro dalle dimensioni di 3 x 2 m. L'approvvigionamento idrico è garantito sia dal Consorzio di Bonifica del basso-Sulcis, insistono, infatti, sul terreno in oggetto 5 idranti Ø 150, sia da due pozzi artesiani di rispettivi 114 e 5 metri.

**Soprassuoli, miglioramenti fondiari:** Sono presenti sul fondo, distinto nel C.T. al F. 6 mapp. 755 (ex 88/a), tendenti a migliorarne la produttività, un fabbricato appoggio, n° 3 serre in ferro-vetro, un cabina con impianto automatico di irrigazione e fertilizzazione e una cabina per il gruppo elettrogeno.

*Il fabbricato appoggio*

Il fabbricato è composto da sala lavorazione mq 110, magazzino mq 36.5, ufficio 21.6 mq, wc 3.45 mq, disimpegno 2.1 mq e tettoia macchine 39.2 mq. Il tutto è realizzato con pilastri in c.l.s.

armato e tamponature in blocchetti di c.l.s. con spessore di cm. 20 su sottostante fondazione in calcestruzzo cementizio e pietrame affogato, i tramezzi interni sono in forati da 8 cm. La copertura nel vano ufficio e wc è realizzata con solaio inclinato misto di c.a. e laterizi con soprastante manto di tegole marsigliesi, mentre la restante superficie del fabbricato è coperta con lastre di cemento amianto ondulato con grossa e piccola orditura in ferro.

I pavimenti sono in grès porcellanato nell'ufficio e nel bagno, mentre il pavimento della zona lavorazione, magazzino e tettoia macchine è in massetto di cemento.

I muri risultano intonacati ed il bagno placcato per un'altezza di 1.60 m con piastrelle.

Gli infissi esterni in alluminio anodizzato hanno grate in ferro nella sala lavorazione e persiane in alluminio anodizzato nella zona ufficio; le porte interne sono in legno, la serranda per l'accesso alla sala lavorazione e le porte esterne sono in ferro con apertura manuale.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di smaltimento, quest'ultimo mediante apposita fossa non perdente a svuotamento periodico.

Rispetto alla situazione rilevata nel 2001 non si rilevano sostanziali variazioni, infatti, a differenza delle serre, è stata nel corso degli anni utilizzata dal sig. che ne ha curato la manutenzione

Di seguito si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale:

Vano	Destinazione d'uso	Sup. netta	Incidenza in %	Sup. Comm.
1	Ufficio	21.60	100	21.60
2	Wc	3.45	100	3.45
3	Disimpegno	2.10	100	2.10
4	Sala lavorazione	110.00	50	55.00
5	Magazzino	36.50	50	18.25
6	Tettoia	39.20	30	11.76
<b>Totale</b>				<b>112.16</b>

*Le serre*

Le tre serre di 2454 mq. ciascuna per complessivi mq. 7362 di superficie coperta hanno un'altezza alla gronda di m. 2.45.

Sono eseguite con struttura prefabbricata con trave a traliccio in ferro zincato su fondazioni in c.l.s. armato, le chiusure orizzontali e verticali sono in vetro tipo "Giardiniera" dello spessore di circa mm. 4, il

basamento è costituito da alcune file di blocchetti di c.l.s..

L'areazione avviene tramite sportellature di colmo a vetri, guarnite in gomma su tre lati e comandate da un meccanismo oscillatorio.

Le porte di accesso sono doppie di dimensione di m. 3.00 x 2.50.

Ciascuna serra è dotata di impianto di riscaldamento con due termoventilatori della potenza di 150.000 Kcal/h completi di bruciatore a gasolio in 2 serre e a gas nella terza.

L'impianto di fertirrigazione è a goccia, con condotte in PE.

Le intelaiature di sostegno per la coltivazione sono in cavi d'acciaio da 12 mm, collegato alle colonne della serra con apposite staffe.

Rispetto alla situazione riscontrata nella precedente stima si è rilevato uno stato di conservazione peggiore a causa della maggiore vetustà e dalla mancanza di manutenzione, nel complesso comunque le condizioni si possono considerare discrete. Gli impianti la cui funzionalità non è stata possibile verificare sembrano poter essere rimessi in esercizio con normali interventi di manutenzione ordinaria.

#### *Le cabine*

Le cabine, di dimensioni 3.40 x 2.40 m e 2.40x 2.20 m, sono realizzate in blocchetti di c.l.s. su sottostante fondazione in calcestruzzo e pietrame affogato, il pavimento in battuto di cemento, il tetto in pignatte e travetti, porte e grate in ferro. Ospitano rispettivamente al loro interno il gruppo di pompaggio con impianto di fertirrigazione la prima e il gruppo elettrogeno la seconda.

## **2. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI PIGNORATI AGGIORNATO**

### **2.1 Metodo di valutazione**

Premesso che i valori degli immobili non si discostano molto da quanto precedentemente stimato, infatti nei piccoli centri come Tratalias, rispetto ai centri maggiori, non si è verificato l'innalzamento incontrollato dei prezzi a seguito dell'entrata in vigore dell'Euro, inoltre il contenuto aumento dal 2001 ad oggi risulta in parte bilanciato dalla diminuzione di valore dovuto alla maggiore vetustà del bene in particolar modo per quanto riguarda le serre che risentono inoltre del pressoché totale abbandono.

Non potendo sviluppare analisi attendibili sulla formazione di redditi da coltivazione il metodo



più opportuno da applicare per la determinazione del valore commerciale, e risultato quello sintetico-comparativo, comunemente definito “a valore di mercato”, basato su comparazioni oggettive e ordinarie dei valori di compravendita, benché ultimamente il mercato locale risulta poco attivo.

Il metodo suddetto si basa sulla comparazione degli immobili in esame con altri aventi caratteristiche simili per parametri intrinseci ed estrinseci di ciascun fondo, cioè in funzione delle seguenti principali caratteristiche: estensione, accessibilità, giacitura e qualità del terreno, orientamento e possibilità irrigue, dei quali sono noti i valori o prezzi di mercato.

## 2.2 Valutazione

Sulla base di quanto su esposto e a seguito di indagini di mercato presso pubblici uffici ed operatori economici locali circa compravendite recentemente avvenute di immobili simili a quello in oggetto, sono scaturiti i seguenti valori:

- **Unità abitativa**

€ 750,00 al mq di superficie commerciale

- **Azienda agricola**

€ 20.000,00 ad ettaro per i terreni agricoli

€ 18,00 a mq di superficie di serra

€ 350,00 a mq per i fabbricati rurali

€ 3.000,00 + 2.500,00 le cabine per servizi tecnologici

## 2.3 Sintesi

I valori dei beni oggetto di stima, vengono riportati nelle tabelle che seguono:

<b>UNITA' RESIDENZIALE TRATALIAS</b>			
<i>Immobilie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quantità</i>	<i>Valore</i>
Unità abitativa	€/mq 750,00	121,67 mq	<b>€91.252,50</b>

<b>AZIENDA AGRICOLA</b>			
<i>Immobilie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quantità</i>	<i>Valore</i>
Terreni	€/ha 20,000,00	6,94 ha	€ 138.800,00
Vano appoggio	€/mq 350,00	112,16 mq	€ 39.256,00
Cabina servizi grande	€/cad. 3.000,00	1cad	€ 3.000,00
Cabina servizi piccola	€/cad. 2.500,00	1cad	€ 2.500,00
Serre	€/mq 18,00	7.362 mq	€ 132.516,00
<b>sommano</b>			<b>€310,572,00</b>

Che arrotondati porgono:

- Unità abitativa **€91.000,00** (diconsi Euro novantunomila/00)
- Azienda agricola **€310.000,00** (diconsi Euro trecentomila/00)

Per un valore complessivo di **€401.000,00** (diconsi Euro quattrocentounomila/00).



### 3. SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono occupati e gestiti dai Sig.ri

### 4. CONCLUSIONI

La presente relazione viene depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari di questo tribunale.



Ritenendo di avere compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto rassegna la presente corredata da documentazione fotografica.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

IL C.T.U.

Ing. Riccardo Faggioli

