

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. ES. N. 855/1995

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA FLAMINIA IELO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONTRO

[REDACTED]

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Marco Corrias

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa

Il.mo sig. Giudice dell'esecuzione, in data 6 luglio 2020, io sottoscritto, Ing. Marco Corrias nato a Oristano il 29/01/1968, con studio in Cagliari Via Santa Restituta n. 49, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5551, e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, venni nominato Consulente Tecnico d'ufficio per l'esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 855/1995; prestato giuramento secondo la formula di rito, accettai l'incarico che qui di seguito si riporta.

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

2) 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;

3) 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;

4) 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; precisi se, 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;

- 5) 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);
- 6) ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 7) indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 8) 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;
- 9) 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;

10) 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;



La redazione della presente relazione sarà sviluppata secondo i punti seguenti:

1. premessa;
2. risposta ai quesiti;
 - 2.1. descrizione dell'immobile;
 - 2.2. conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento;
 - 2.3. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;
 - 2.4. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità;
 - 2.5. possesso dell'immobile;
 - 2.6. vincoli sui beni pignorati;
 - 2.7. censo, livello o uso civico sui beni pignorati
 - 2.8. valore dell'immobile;
 - 2.9. spese fisse di gestione;

3. Conclusioni



2. Risposta ai quesiti

2.1. Descrizione degli immobili

A seguito degli accessi effettuati in data 06/04/2021 e 31/05/2021 (si allegano i verbali di accesso) è stato rilevato quanto segue.

Oggetto di pignoramento sono alcuni terreni con immobili sovrastanti, situati in agro del comune di Tratalias, località Medau Trecase; i terreni distano circa due chilometri dal centro di Tratalias e sono raggiungibili mediante una strada comunale che collega Tratalias a San Giovanni Suergiu; la zona è caratterizzata soprattutto dalla presenza di aziende agricole.

I terreni complessivamente si estendono per 69074 mq; nel complesso costituiscono un appezzamento di planimetria irregolare, all'interno del quale un canale di proprietà del Demanio dello Stato interrompe la contiguità dei terreni dal punto di vista catastale (vedasi planimetria allegata) tuttavia è assicurata la contiguità fisica tra gli stessi per la presenza della strada in terra battuta che ha origine dalla strada comunale, con accesso che avviene tramite un cancello in ferro, oltrepassa il canale e permette di raggiungere agevolmente i fabbricati presenti. L'appezzamento confina a ovest e nord ovest con il Rio Marmuri, a sud con la strada comunale, sui restanti lati con terreni agricoli di altre proprietà (terreni distinti al Catasto terreni al foglio 6 particelle 680,1282,90,1289,1290).

L'appezzamento è recintato con paletti di ferro e rete metallica.

I terreni sono in gran parte seminativi, parte pascolo. Sul terreno al Foglio 6 part. 1306 insistono n.5 idranti che permettono l'approvvigionamento idrico dal Consorzio di bonifica del basso Sulcis; è presente anche un pozzo artesiano.

All'interno del fondo distinto al catasto terreni al Foglio 6 particella 1306 sono presenti i seguenti fabbricati: n. 3 serre in ferro vetro, un fabbricato d' appoggio, due piccole

costruzioni, una destinata ad ospitare il gruppo di pompaggio, una destinata al gruppo elettrogeno, inoltre è presente una costruzione destinata a ricovero animali e una costruzione precaria (baracca realizzata con lastre di cemento-amianto)

Le serre

Sono presenti tre serre, di mq 2459 circa di superficie coperta ciascuna, identiche nelle dimensioni e nella struttura, con forma a tre campate, altezza alla gronda di m 2,45 e al colmo di m 5,55.

Sono eseguite con struttura prefabbricata con pilastri e travi a traliccio in ferro zincato su fondazioni in calcestruzzo armato; chiusure orizzontali e verticali in vetro, dello spessore di circa 4 mm, basamento realizzato con blocchetti in cls per un'altezza di cm 50, portelloni in acciaio e vetro sul fronte e sul retro.

L'aerazione è prevista tramite sportelli a vetri sul colmo e sui lati con movimento oscillatorio, ma allo stato attuale i meccanismi risultano danneggiati rendendo impossibile il movimento di apertura e chiusura.

Lo stato di manutenzione di tutte le serre è scadente, è presente ruggine su molte parti metalliche: profili di colmo, alcuni arcarecci, le grondaie, le cremagliere coi motori, i fascioni, circa il 30% dei vetri è rotto, i profili portavetro e le guarnizioni sono danneggiati.

L'impianto elettrico appare in pessimo stato, i termoventilatori che costituivano l'impianto di riscaldamento sono inutilizzabili. L'impianto di fertirrigazione appare anch'esso inutilizzabile.

Il fabbricato d'appoggio

Il fabbricato d'appoggio si sviluppa su unico livello fuori terra, è costituito da una sala lavorazioni con superficie utile mq 113,09, un magazzino con sup. utile di mq 34,40, un ufficio di mq 20,70, un servizio igienico di mq 5,16 con antibagno di mq 1,96.

Il fabbricato è realizzato con pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in blocchetti di cls, con solaio parte in lastre di cemento amianto ondulato con orditura in ferro (sala lavorazioni, magazzino, tettoia), parte in laterocemento con tegole in laterizio (zona ufficio e servizio igienico). I pavimenti sono in massetto di cemento per la zona lavorazione e magazzino, in gres porcellanato nell'ufficio, bagno e antibagno. I muri sono intonacati e tinteggiati, nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice, le porte interne sono con telaio in alluminio, quelle esterne e il portellone di accesso alla sala lavorazioni sono in metallo.

L'impianto elettrico è sottotraccia nella zona ufficio, con tubazioni a vista nella sala lavorazioni, magazzino e tettoia. L'impianto di smaltimento è collegato ad una fossa a svuotamento periodico che è risultata non accessibile.

Il locale tecnico per gruppo elettrogeno

La costruzione, di superficie utile mq 11,45, è realizzata in blocchetti di cls con solaio in laterocemento, il pavimento è in battuto di cemento, la porta è in metallo, i muri esterni sono intonacati, i muri all'interno sono privi di intonaco.

Il locale tecnico per gruppo di pompaggio

La costruzione, di superficie utile mq 6,41, è realizzata in blocchetti di cls con solaio in laterocemento, il pavimento è in battuto di cemento, la porta è in metallo, i muri esterni e interni sono intonacati.

Costruzione adibita a ricovero animali

La costruzione è realizzata in blocchetti di cls; una parte risulta interamente sotto copertura di lastre ondulate di cemento amianto, pavimento in battuto di cemento, chiusura su parte del prospetto realizzata con rete metallica e porta metallica, la parte restante risulta coperta solo parzialmente con lastre di lamiera grecata.

Al sopralluogo la parte completamente coperta, di superficie utile mq 40,47, era utilizzata come pollaio, la parte della costruzione parzialmente coperta, di superficie utile mq 19,80, non utilizzata, era stata prevista come porcilaia.

Accanto a questa costruzione è presente una costruzione precaria (baracca) realizzata con lastre di cemento amianto, buona parte in cattivo stato di conservazione.

2.2. **Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento**

L'immobile oggetto di perizia è così descritto nell'atto di pignoramento immobiliare:

“in Tratalias, di proprietà di [REDACTED]: Terreno al foglio 6 Mappale 88 sub A di Ha 4.22.65, Terreno al foglio 6 mappale 88 sub c di Ha 1.10.10, 89 sub a di Ha 2.22.35 – terreno al foglio 6 mappale 89 sub B di are 39.00”.

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. La descrizione attuale del bene è la seguente: terreni in agro di Tratalias per complessivi ha 6.90.74 censiti al catasto terreni al foglio 6 particella 1306 di Ha 4 19 29, Foglio 6 particella 757 di Ha 0 10 10, Foglio 6 particella 758 di Ha 2 22 35, Foglio 6 particella 759 di Ha 0 39 00, con insistenti n.3 serre in ferro vetro e manufatti accessori distinti al catasto fabbricati al foglio 6 particella 1210 sub 2, foglio 6 particella 1307, foglio 6 particella 1308, foglio 6 particella 1309.

2.3. **aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;**

Sono stati eseguiti dal sottoscritto i seguenti aggiornamenti:

- Voltura per la correzione dell'intestazione degli immobili relativa all'atto di divisione :
 - Rogito Dott. Paolo Macciotta in data 24/02/1965 Rep.75447 Rac.4256 Registrato a Iglesias il 08/03/1965 al n.210 - mod. I - Vol.230 Trascritto a

Cagliari il 08/03/1965 Cas.3573 Art.3063

- tipo mappale riguardante la particella 755 del foglio 6 (ora foglio 6 particella 1306).
- accatastamento degli immobili al catasto fabbricati: foglio 6 particelle 1307,1308,1309
- variazione dell'immobile al catasto fabbricati foglio 6 particella 1210 sub 2

Per le serre, il conduttore del fondo, qualora dovesse utilizzarle per le coltivazioni, dovrà denunciare all'Agenzia delle Entrate la variazione culturale.

2.4. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità;

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile per cui è causa ricade nella zona E1 agricola. Sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati per l'abitazione del personale addetto alla conduzione dell'azienda. Per l'edificazione di fabbricati ad uso abitazione l'indice di fabbricabilità massimo è di 0.02 mc/mq.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tratalias, per i manufatti insistenti sui terreni oggetto di stima sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- fabbricato di appoggio e n. 1 serra in ferro - vetro: autorizzazione per il progetto di miglioramento fondiario rilasciata dalla commissione edilizia in data 13.07.1983 (che segue la concessione edilizia n.28 rilasciata in data 20.07.82 che prevedeva la costruzione di un fabbricato che non è stato realizzato) con la quale si autorizzava la realizzazione del fabbricato d'appoggio ed una serra;
- n. due serre + n. due cabine: autorizzazione edilizia n.13 del 29/05/1986
- manufatto in blocchetti attualmente utilizzato come porcilaia - ricovero animali: non

autorizzato.

Non sono state richieste ulteriori autorizzazioni edilizie, non sono presenti pratiche di condono, non vi è dichiarazione di agibilità.

A seguito dei rilievi effettuati si è riscontrato che tutti i manufatti esistenti per il quale era stata rilasciata la autorizzazione edilizia risultano ubicati in maniera differente rispetto al progetto approvato; la differente localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza è una difformità configurabile come variazione essenziale.

Di seguito vengono analizzate le difformità dal progetto e la sanabilità delle stesse.

Fabbricato di appoggio: ubicato in maniera differente rispetto al progetto approvato, è stato edificato a ridosso del confine del lotto, non rispetta la distanza minima dei fabbricati dal confine del lotto prevista dalle norme tecniche di attuazione, pertanto non risulta conforme alle norme urbanistiche e l'abuso non può essere sanato con accertamento di conformità; l'illecito non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, in quanto la volumetria eccede il massimo consentito dalla legge 23 dicembre 1994 n. 724 applicabile al caso.

Serre: ubicate in maniera differente rispetto al progetto approvato, dimensioni differenti rispetto al progetto approvato, rispettano comunque la distanza minima dei fabbricati dal confine del lotto prevista dalle norme tecniche di attuazione, l'abuso può essere sanato con accertamento di conformità.

Locale gruppo di pompaggio: ubicato in maniera differente rispetto al progetto approvato, dimensioni differenti rispetto al progetto approvato, rispetta comunque la distanza minima dei fabbricati dal confine del lotto prevista dalle norme tecniche di attuazione, l'abuso può essere sanato con accertamento di conformità.

Locale gruppo elettrogeno: ubicato in maniera differente rispetto al progetto approvato, dimensioni differenti rispetto al progetto approvato, rispetta comunque la distanza minima dei fabbricati dal confine del lotto prevista dalle norme tecniche di attuazione, l'abuso può essere sanato con accertamento di conformità.

Manufatto in blocchetti attualmente utilizzato come porcilaia - ricovero animali: intervento edilizio eseguito in assenza del permesso di costruire - costruzione sanabile in accertamento di conformità ma non utilizzabile come porcilaia - ricovero animali prima di un adeguamento del sistema di scarico in quanto quello attuale non risulta né efficiente né conforme alle norme vigenti.

Per il conseguimento del titolo in sanatoria (accertamento di conformità) per le costruzioni i costi comprensivi di spese tecniche presunte sono pari a € 4.500,00.

2.5. possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] che si è sinora occupato della conduzione del fondo.

2.6. vincoli sui beni pignorati

Vincoli presenti:

D.lgs. 42/2004 art.142 distanza da fiumi inferiore a 150 m: è un vincolo di inedificabilità relativa, pertanto condiziona l'ottenimento del titolo in sanatoria al conseguimento del nulla osta da parte dell'Autorità titolare del vincolo.

L 183/1989: rientra entro il perimetro del parco geominerario della Sardegna: è un vincolo di inedificabilità relativa, pertanto condiziona l'ottenimento del titolo in sanatoria al conseguimento del nulla osta da parte dell'Autorità titolare del vincolo.

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

2.7. Censo, livello o uso civico sui beni pignorati

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.



2.8. valore degli immobili

Dopo aver compiuto adeguato sopralluogo, per determinare il valore di mercato degli immobili il sottoscritto C.T.U. ha effettuato la stima utilizzando due criteri distinti.

Per i fondi è stato utilizzato il criterio di comparazione con beni simili, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione, basandosi sulle rilevazioni effettuate da pubblicazioni specializzate utilizzando come parametro di confronto il prezzo per ettaro di superficie; tale confronto tiene conto, oltre che della tipologia di terreno agricolo, delle specifiche caratteristiche del fondo.

Per i fabbricati locali tecnici e la costruzione adibita a ricovero animali, non essendo disponibili dati sufficienti per effettuare una comparazione con beni compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione, si è adottato il criterio del valore di ricostruzione: si considera il costo totale di costruzione ex novo, che comprende il costo di cantiere e le spese generali, e lo si moltiplica per un coefficiente di vetustà che tiene conto dell'età del fabbricato.

Per le serre, non essendo disponibili dati sufficienti per effettuare una comparazione con beni compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione, si è adottato il criterio del valore di ricostruzione, considerando il costo totale di costruzione ex novo, moltiplicato per un coefficiente di vetustà che tiene conto dell'età del fabbricato, ma limitato alle sole parti che in un eventuale opera di ristrutturazione delle serre potrebbe essere mantenuta.

Stima del valore dei terreni agricoli: per tale stima, gli appezzamenti di terreno sono



stati valutati facendo riferimento ai valori dei terreni seminativi, seminativi irrigui e pascolo della zona di Tratalias.

Nella zona di Tratalias il valore dei terreni agricoli seminativi è compreso tra questi valori: min. 5.000 €/ha, - max. 9.000 €/ha, il valore dei terreni agricoli seminativi irrigui è compreso tra questi valori: min. 13.000 €/ha, - max. 22.000 €/ha, il valore dei terreni adibiti a pascolo è compreso tra questi valori: min 1.800 €/ha – max 3.500 €/ha.

Per determinare il valore dei terreni in esame il valore unitario è stato moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche dello stesso.

Per i terreni o le porzioni di terreno in esame classificati come seminativi è stata considerata una fertilità buona (coefficiente 0,95), una giacitura pianeggiante (coeff. 1,00), un accesso buono (coeff, 1,00), una forma regolare (coeff, 1,00), una ubicazione non buona in quanto la distanza dal centro di raccolta dei prodotti agricoli è superiore a 10 km (coefficiente 0,90).

Per i terreni in esame classificati come pascolo è stata considerata una fertilità buona (coefficiente 0,90), una giacitura pianeggiante (coeff. 1,00), un accesso buono (coeff, 1,00).

Per i terreni distinti al CT foglio 6 particella 1306 e foglio 6 particella 758, contigui, che sono attualmente classificati come seminativi, tenendo conto della presenza di idranti che consentono l'approvvigionamento idrico dal Consorzio di Bonifica del basso Sulcis, si ritiene relativamente agevole realizzare opere che ne consentano l'irrigazione, pertanto si è preso come riferimento di base il valore minimo dei terreni seminativi irrigui.

Per il terreno distinto al catasto terreni al foglio 6 particella 1306 di superficie 4 ha, 19 a, 29 ca, seminativo, si stima il seguente valore:

$$€ 13.000 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,9 \times 4,1929 \text{ ha} = € 46.604,08$$

Per il terreno distinto al catasto terreni al foglio 6 particella 757 di superficie 0 ha,10 a, 10 ca, seminativo, si stima il seguente valore:

$$€ 9.000 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,101 \text{ ha} = € 777,19$$

Per il terreno distinto al catasto terreni al foglio 6 particella 758 suddiviso nelle porzioni di seminativo con superficie 1 ha, 70 a, 00 ca, e di pascolo con superficie 0 ha, 52 a, 35 ca, si stima il seguente valore:

$$€ 13.000 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,9 \times 1,7 \text{ ha} + \\ + 3.500 \times 0,9 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,5235 \text{ ha} = € 18.895,50 + € 1.649,02 = € 20.544,52$$

Per il terreno distinto al catasto terreni al foglio 6 particella 759 suddiviso nelle porzioni di seminativo con superficie 0 ha, 25 a, 0 ca, e di pascolo con superficie 0 ha, 14 a, 0 ca, si stima il seguente valore:

$$€ 9.000 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,25 \text{ ha} + \\ + 3.500 \times 0,9 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,14 \text{ ha} = € 1.923,75 + € 441,00 = € 2.364,75$$

Stima del valore del locale tecnico destinato al gruppo di pompaggio

Il costo totale di costruzione ex novo è stato stimato con un computo metrico delle opere eseguite, con riferimento al prezziario della Regione Sardegna in vigore. I prezzi sono comprensivi di spese generali e utile d'impresa.

Il computo metrico dei lavori eseguiti è riportato in allegato

Il totale delle opere eseguite ammonta a € 4.646,28.

A questo si aggiungono le spese tecniche che si sarebbero dovute sostenere, stimate in € 900,00, per un totale di € 5.546,28

Il coefficiente di vetustà si può calcolare con la seguente formula:

$$Cv = [(n/Eu \times 100 + 20)^2 / (140)] - 2,86$$

Nella quale n è l'età del fabbricato in anni, Eu è la vita utile in anni

n= 33, Eu = 50 anni , Cv = 49,97%

Il valore dell'immobile risulta: € 5.546,28 x (100% - 49,97 %) = € 2.774,80

Tenuto conto dello stato d'uso, si considera inoltre una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%, pertanto il valore stimato è € 2.636,06

Stima del valore del locale tecnico destinato al gruppo elettrogeno

Il costo totale di costruzione ex novo è stato stimato con un computo metrico delle opere eseguite, con riferimento al prezzario della Regione Sardegna in vigore. I prezzi sono comprensivi di spese generali e utile d'impresa.

Il computo metrico dei lavori eseguiti è riportato in allegato

Il totale delle opere eseguite ammonta a € 6.592,03.

A questo si aggiungono le spese tecniche che si sarebbero dovute sostenere, stimate in € 1.000,00, per un totale di € 7.592,03

Il coefficiente di vetustà si può calcolare con la seguente formula:

$$Cv = [(n/Eu \times 100 + 20)^2 / (140)] - 2,86$$

Nella quale n è l'età del fabbricato in anni, Eu è la vita utile in anni

n= 33, Eu = 50 anni , Cv = 49,97%

Il valore dell'immobile risulta: € 7.592,03 x (100% - 49.97 %) = € 3.798,29

Tenuto conto dello stato d'uso, si considera inoltre una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%, pertanto il valore stimato è € 3.608,37

Stima del valore della costruzione attualmente adibita a ricovero animali

Il costo totale di costruzione ex novo è stato stimato con un computo metrico delle opere eseguite, con riferimento al prezzario della Regione Sardegna in vigore. I prezzi

sono comprensivi di spese generali e utile d'impresa.

Il computo metrico dei lavori eseguiti è riportato in allegato

Il totale delle opere eseguite ammonta a € 8.079,42.

A questo si aggiungono le spese tecniche che si sarebbero dovute sostenere, stimate in € 900,00, per un totale di € 8.979,42

Il coefficiente di vetustà si può calcolare con la seguente formula:

$$Cv = [(n/Eu \times 100 + 20)^2 / (140)] - 2,86$$

Nella quale n è l'età del fabbricato in anni, Eu è la vita utile in anni

$$n = 33, Eu = 50 \text{ anni}, Cv = 49,97\%$$

Il valore stimato dell'immobile risulta: € 8.979,42 x (100% - 49,97%) = € 4.492,40

Tenuto conto dello stato d'uso, si considera inoltre una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%, pertanto il valore stimato è € 4.267,78

Stima del valore delle serre

Le tre serre in ferro-vetro hanno tutte le stesse dimensioni e le stesse caratteristiche costruttive, anche lo stato di manutenzione appare simile.

Il costo unitario di costruzione, valutato in riferimento alla superficie in pianta della struttura dell'immobile, è stato stimato sulla base di indagini presso tecnici operanti nel settore della realizzazione di serre in ferro-vetro per l'agricoltura.

La superficie in pianta di ogni singola serra è 2.459,00 m²

Da indagini di mercato il costo unitario complessivo per la realizzazione di una serra di quelle dimensioni con analoghe caratteristiche si stima pari a 130 €/m², escluse opere edili

$$\text{€/m}^2 130 \times \text{m}^2 2.459,00 = \text{€ } 319.670,00$$

Il costo di realizzazione delle opere edili, relative a scavi, rinterrì, fondazioni, muri perimetrali, intonaci, è stato calcolato, sulla base del prezziario della Regione Sardegna, comprensivo di materiali, manodopera, spese generali e utile d'impresa pari a € 20.382,83 per ogni serra.

Il costo di realizzazione attuale di una serra con analoghe caratteristiche comprensivo di opere edili risulta pertanto :

$$\text{€ } 319.670,00 + \text{€ } 20.382,83 = \text{€ } 340.052,83$$

Bisogna tenere conto però che buona parte dei componenti delle serre risultano

seriamente danneggiati pertanto si può ritenere esaurito il loro ciclo di vita e con valore pari al solo valore di recupero del ferro, stimato per ogni serra in € 2.000,00.

Parte della struttura portante, costituita da pilastri in acciaio, capriate, controventature, parte dei portelloni, il 30% degli arcarecci e il 70% delle parti vetrate si possono considerare ancora funzionali e pertanto aventi valore per un eventuale ristrutturazione della serra: ad esse si può applicare il coefficiente di vetustà.

Sulla base di indagini presso tecnici operanti nel settore della realizzazione di serre in ferro-vetro per l'agricoltura sono stati individuati i costi relativi alla sostituzione delle parti che si ritiene necessarie per ripristinare la piena funzionalità di ogni singola struttura in ferro-vetro.

Il costo stimato è pari a € 135.404,75.

Risulta pertanto che la quota parte del costo di costruzione attuale della serra, relativo alle parti rimanenti, al quale applicare il coefficiente di vetustà, risulta:

$$\text{€ } 340.052,83 - \text{€ } 135.404,75 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 206.648,08$$

Il coefficiente di vetustà si può calcolare con la seguente formula:

$$Cv = [(n/Eu \times 100 + 20)^2 / (140)] - 2,86$$

Nella quale n è l'età del fabbricato in anni, Eu è la vita utile in anni.

Considerando che per le serre in letteratura si stima una vita utile di 30 o al massimo 50 anni, per lo stato d'uso delle serre in esame, che non sono mai state oggetto di opere di manutenzione, si considera $Eu = 40$ anni.

Per la serra n.1 $n = 36$, $Eu = 40$ anni , $Cv = 83,57\%$

Il valore dell'immobile risulta:

$$(\text{€ } 206.648,08) \times (100\% - 83,57\%) = \text{€ } 33.952,28$$

Tenuto conto dello stato d'uso, si considera inoltre una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%, pertanto il valore stimato è € 32.254,67

Per la serra n.2 $n = 33$, $Eu = 40$ anni , $Cv = 72,18\%$

Il valore dell'immobile risulta:

$$(\text{€ } 206.648,08) \times (100\% - 72,18\%) = \text{€ } 57.489,50$$

Tenuto conto dello stato d'uso, si considera inoltre una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%, pertanto il valore stimato è € 54.615,02

Per la serra n.3 $n = 33$, $Eu = 40$ anni , $Cv = 72,18\%$

$$(\text{€ } 206.648,08) \times (100\% - 72,18\%) = \text{€ } 57.489,50$$

Tenuto conto dello stato d'uso, si considera inoltre una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%, pertanto il valore stimato è € 54.615,02

Costo di demolizione del fabbricato d'appoggio

Il costo di demolizione, calcolato sulla base di indagini di mercato per la rimozione della tettoia con presenza di fibre d'amianto e del prezziario della Regione Sardegna per le altre

voci, comprensivo di materiali, manodopera, spese generali e utile d'impresa è stimato pari a € 31.957,19

Costo di rimozione baracca con presenza di cemento amianto:

Il costo di demolizione, calcolato sulla base di indagini di mercato per la rimozione delle parti realizzate in fibre d'amianto, è stimato pari a € 2.127,15

Costi di sanatoria

Per la sanatoria in accertamento di conformità i costi comprensivi di spese tecniche presunte sono pari a € 4.500,00.

Valutazione complessiva degli immobili

Sulla base delle valutazioni effettuate precedentemente, il valore degli immobili è il seguente:

- Terreno CT Foglio 6 particella 1306 = € 46.604,08;
- Terreno CT Foglio 6 particella 757 = € 777,19;
- Terreno CT Foglio 6 particella 758 = € 20.544,52;
- Terreno CT Foglio 6 particella 759 = € 2.364,75;
- Locale tecnico gruppo di pompaggio = € 2.636,06;
- Locale tecnico gruppo elettrogeno = € 3.608,37;
- Costruzione attualmente adibita a ricovero animali = € 4.267,78
- Serra n.1 = € 32.254,67
- Serra n.2 = € 54.615,02
- Serra n.3 = € 54.615,02

A queste somme vanno detratti:

- i costi di demolizione del locale d'appoggio = € 31.957,19
- i costi stimati di rimozione delle lastre di cemento amianto presenti =

= € 2.127,15

- i costi di sanatoria comprensivi di spese tecniche presunte = € 4.500,00

Con le detrazioni suddette, il valore complessivo è: € 183.703,12, e con arrotondamento:

Valore complessivo: € 183.703,00 (Euro centoottantatremilasettecentotré/00)

2.9. Spese fisse di gestione e manutenzione

Non sono identificabili spese fisse di gestione o manutenzione.

3. Conclusioni

Avendo espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione a cui sono allegati:

- A1 documentazione fotografica;
- A2 Visure catastali -estratto di mappa - planimetrie catastali
- A3 Planimetria terreni e fabbricati – piante dei fabbricati
- A4 Concessioni edilizie e autorizzazioni edilizie;
- A5 Computi metrici calcolo valori di ricostruzione e costi di demolizione
- A6 Verbali delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ringrazia per la fiducia accordata, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Cagliari, 01/04/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Marco Corrias