

Dot. LUIGANO

PR. 737

RR

**Studio Tecnico  
Geom. Roberto Renda**

Via G.B. Vico, 59/c 09045 - Quartu S.E. (CA)  
Tel / Fax 070 / 811933 Cell. 338 5903689

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**

promosso da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

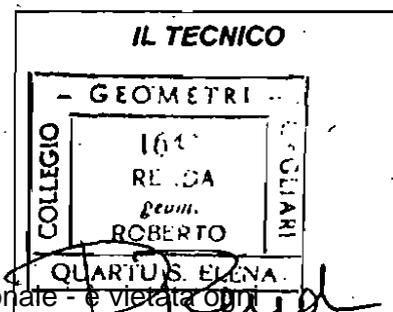
contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

*Causa n° 142/2001 R.G.*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Accertamento del valore venale attuale di immobili siti nel

Comune di Senorbì;

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promosso da

████████████████████ contro ████████████████████ residente

in Senorbì.

CONSULENTE TECNICO: **Geom. Roberto Renda**

### PREMESSO

- Che all'udienza del 9/04/2002 il sottoscritto Geom. Roberto Renda, libero professionista residente in Quartu S.E., via G. Vico 59/C, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari (n° 1641), veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di cui sopra;
- che dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:
  1. Previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettuare tutti gli accertamenti necessari alla determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento (tipologia del bene, destinazione d'uso, stato di conservazione, regolarità urbanistica, ecc.).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2. Verifica della situazione urbanistica degli immobili pignorati, di eventuali abusi nonché della possibilità di sanatoria degli stessi secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

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

- che veniva concesso al C.T.U., per il deposito della relazione peritale, il termine di 90 giorni, fissando per il giorno 7/05/02 l'inizio delle operazioni peritali.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il sopralluogo e gli accertamenti del caso con inizio il giorno 7/05/02 e segg., provvedendo così ad eseguire tutti i rilievi e gli accertamenti del caso onde acquisire i dati indispensabili per dare un'esatta risposta ai quesiti posti.

Sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti nel corso del sopralluogo, ed in seguito alla elaborazione di tali dati, il sottoscritto procede alla presentazione della

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

#### **QUESITO 1: DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Il procedimento di cui sopra riguarda diversi immobili siti in Comune di Senorbì ed in particolare:

1. Piena proprietà dell'unità immobiliare abitativa posta nella via Siotto Pintor, con annessa area scoperta.
2. Quota ½ del terreno sito in località "Porceddu".



- Cantina con accesso dal cortile interno e porzione dello stesso.
- Unità abitativa posta al piano 1°, della superficie coperta pari a mq. 176,56, con accesso da scala interna, composta da ingresso, pranzotinello, cucina, 2 camere da letto, bagno, servizio, disimpegno, camera ricavata dalla chiusura di parte del balcone, e balcone con tettoia in legno.

Le rifiniture dell'appartamento sono del tipo civile, ed in particolare pavimenti e rivestimenti in grés ceramico, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetri completi di avvolgibili in P.V.C., sanitari in vetrochina.

- Mansarda al piano 2°, attualmente non accessibile, in corso di costruzione, comprendente la sola muratura perimetrale e la copertura (solaio in travetti di c.a.p. e pignatte).

**2. TERRENO SITO IN LOCALITÀ "PORCEDDU", DISTINTO IN CATASTO TERRENIAL F° 5, MAPPALE 77, DI ARE 10.20**

Al Catasto Terreni risulta iscritto alla partita 4022, ancora intestata al venditore, sig. ██████████ a causa della ritardata volturazione dell'atto di compravendita stipulato in data 31/10/90 (rep. 66509, racc. 11181), registrato a Cagliari il 19/11/90 (n° 8684).

Il mappale in esame è risultante dal frazionamento della particella originaria 77 (tipo n° 14 del 13/5/75).

Trattasi di appezzamento di terreno incolto posto sulla Strada Provinciale che da Senorbì porta a Suelli, ricadente in zona agricola ai sensi degli strumenti urbanistici del Comune di Senorbì.

Risulta delimitato con recinzione in muratura sui tre lati confinanti con altra proprietà, e con rete metallica sul fronte strada.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Lotto 3

3. TERRENI SITI IN COMUNE DI SENORBI, FRAZIONE DI ARIXI, LOCALITÀ

p/p

✓ "CARDAXIUS", distinti in Catasto Terreni al Foglio 7 come segue:

ASTE GIUDIZIARIE.it

Mappale Superficie

46 1.73.50

47 53.60

50 17.05

51 17.65

52 21.45

53 19.00

54 1.89.55

ASTE GIUDIZIARIE.it

55 63.40

56 57.10

57 22.50

58 20.75

I terreni sono censiti alla Partita 1490, intestata al sig. [redacted] a cui è pervenuta la piena proprietà in seguito alla stipula di atto di compravendita, a rogito Dott. G. Fadda del 15/7/82, rep. 23063 (Reg. Cagliari 23/07/82, n° 10044).

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'appezzamento in esame, della superficie complessiva di ha. 6.55.55, è ubicato nella frazione di Arixì, ad una distanza dal centro abitato di circa 2 Km. raggiungibile per mezzo di strada vicinale, ed è stato

ASTE GIUDIZIARIE.it

oggetto, insieme ai terreni appartenenti al Sig. ██████████ genitore del pignorato, di interventi di miglioramento fondiario in relazione sia agli impianti arborei (oliveto), che alle strutture ad essi connessi (impianto di irrigazione e vascone di raccolta idrica).

In particolare sono stati approvati e realizzati i seguenti interventi:

- Miglioramento fondiario approvato (decreto regionale n° 6651 del 13/10/1997) per un importo di £. 250.795.000, relativo alla ristrutturazione e nuovo impianto di oliveto, comprensivo di opere di sistemazione terreno (spietramento, scasso, concimazione), recinzione, opere irrigue (trivellazioni, impianto di irrigazione)
- Miglioramento fondiario (decreto regionale n° 4364 del 4/12/91) per un importo di £. 170.353.000, relativo alla sistemazione del terreno e della viabilità poderale e impianto di irrigazione centralizzato interrato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto ha potuto constatare l'esistenza di oliveto, di cui parte dell'impianto esistente da vecchia data e parte realizzato nel '98 con progetto di miglioramento fondiario, completo di impianto di irrigazione e relativa cabina per l'alloggiamento del macchinario.

Di pertinenza del fondo agricolo esiste un fabbricato rurale, della superficie coperta di mq. 98,00, composta da ingresso, vano appoggio, bagno, e vano deposito attrezzi, le cui rifiniture sono del tipo civile (pavimenti in grés ceramico, porte interne in legno noce tamburato, infissi esterni in legno e vetri completi di zanzariere e sportelloni, sanitari in vetrochina).

Un vascone in cls., delle dimensioni interne di mt. 4,00 x 8,00 x 3,00, per una capacità di oltre 90 mc., garantisce la riserva idrica necessaria.

Il proprietario dichiara che il fabbricato rurale sopradescritto è stato erroneamente costruito su parte del mappale 204, di proprietà del padre dell'esecutato.

A tal fine mi consegna un rilievo aerofotogrammetrico, dal quale risulterebbe che la casa rurale è effettivamente ubicata fra il mappale 53 ed il 204.

Per l'effettiva valutazione di tale dichiarazione occorrerebbero approfonditi rilievi topografici che per il momento esulano dall'incarico ricevuto dal sottoscritto, e pertanto si rimanda ad una successiva valutazione nel merito, secondo le eventuali disposizioni del Sig. Giudice.

4. <sup>✓</sup> NUDA PROPRIETÀ DEL TERRENO SITO NELLA FRAZIONE DI ARIXI, LOCALITÀ "CARDAXIUS", IN N.C.T. AL F. <sup>Lotto 4</sup> 7 MAPPALE 203, DI HA. 1.47,12, iscritto alla partita 1817 intestata a [REDACTED], al quale è pervenuto in seguito a stipula di atto di donazione, da parte del padre

[REDACTED] (Atto rogito Dott. Lamendola del 5/12/99, rep. 12847, racc. 7008 - reg. Cagliari 23/12/99, n° 1697) che mantiene l'usufrutto.

Il terreno risulta quasi confinante con il bene immobiliare al precedente punto, ed è incluso in un contesto aziendale più ampio che include, oltre ai suddetti beni, anche la proprietà del sig. [REDACTED], genitore

del sig. [REDACTED]

Risulta quindi, come i precedenti mappali, utilizzato a fini agricoli, con ordinamento culturale ad oliveto.

I miglioramenti fondiari sopraccitati hanno incluso naturalmente anche questo mappale.

**QUESTITO 2: SITUAZIONE URBANISTICA  
ED EVENTUALI ABUSI EDILIZI**

L'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senorbì, e gli agli accertamenti effettuati, (rilascio progetto e relativa concessione edilizia), hanno permesso di appurare quanto segue.

Il terreno sito in località "Porceddu", in Catasto Terreni al F° 5, mappale 77, di are 10.20, ricade in zona agricola, e non è edificato.

→ Lotta 2

Il terreno sito nella frazione di Arixi, località "Cardaxius", in N.C.T. al F° 7, mappale 203, ricade anch'esso in zona agricola, e non risulta edificato.

Lotta 6

Per gli altri immobili si procederà all'esame della situazione urbanistica e all'accertamento di eventuali abusi edilizia in quanto edificati.

1. Unità immobiliare abitativa posta nella via Siotto Pintor, con annessa area scoperta.

Lotta 1

L'intero fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di una prima concessione edilizia (n° 55 del 19/7/77) che prevedeva la realizzazione dello scantinato e delle abitazioni al piano 1° e 2°.

Una successiva concessione edilizia (n° 194 del 23/12/82), rilasciata a nome del sig. ██████████ consentiva la realizzazione della sopraelevazione, attualmente in corso di realizzazione.

In data 9/6/86 veniva presentata inoltre relazione tecnica ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 e dell'art. 27 della L.R. 23/85, al fine di dichiarare la realizzazione delle opere interne eseguite nell'appartamento in esame.

Il sopralluogo effettuato ha permesso di accertare la presenza di alcuni abusi edilizi.

Al piano primo è stato infatti realizzato l'ampliamento del balcone interno, con creazione di loggiato con copertura in legno, una parte del quale è stato chiuso allo scopo di ricavare una camera.

Dalle indagini effettuate, tale abuso risulta non sanabile, per cui andrebbe demolito, ripristinando l'immobile secondo le iniziali previsioni progettuali.

Nella pratica ciò appare alquanto difficoltoso, in quanto la parte in esame è stata realizzata sulla proprietà sottostante, la quale ha ampliato l'unità immobiliare posta al piano terra, ed un intervento demolitorio interverrebbe su proprietà di terzi, incidendo quindi su diritti di terzi.

In termini pratici si può quindi procedere alla demolizione della copertura realizzata, all'abbattimento della muratura perimetrale ed alla parte di parapetto realizzato abusivamente.

Il costo di tale intervento, accertato in € 1.750,00, verrà detratto dalla stima finale dell'immobile.

2. Piena proprietà di terreno sito nella frazione di Arixi, località "Cardaxius", composto da diversi mappali.

Così come desumibile dagli strumenti urbanistici adottati dal Comune di Senorbi, gli immobili in esame ricadono in ZONA E (Agricola).

I vari miglioramenti fondiari operati sul fondo hanno previsto, come già specificato, la realizzazione di impianti tecnologici quali impianti di irrigazione e creazione di scorte d'acqua, e la costruzione di vano appoggio e rimessa attrezzi, oltre ad un vascone d'accumulo d'acqua della capacità di oltre 90 mc. d'acqua.

Tali opere edili sono state realizzate in seguito al rilascio della concessione edilizia n° 64 del 21/11/83, e risultano difformi rispetto le indicazioni di progetto, essendo stato ampliato il magazzino, parte del vano appoggio ed il loggiato.

Tali opere risultano comunque sanabili a fronte della disponibilità di una superficie pari a ha. 8.02.67.

Dalla stima finale dell'immobile verranno detratti gli oneri per la regolarizzazione, stimati in €. 1.000,00, comprendenti i soli oneri di progettazione, trattandosi di opere agricole a carattere gratuito.

#### VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA PIGNORATA

Sulla base di quanto appena esposto, il sottoscritto può quindi procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, adottando il metodo di stima cosiddetto comparativo, comunemente definito "A VALORE DI MERCATO", procedendo al reperimento di tutti quei valori attendibili, che, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, finiture, età di costruzione, zona di ubicazione, che applicati alle unità immobiliari in oggetto, forniscano il valore medio commerciale degli stessi.

Sulla base dei dati acquisiti, tenendo conto di quanto suddetto, si reputa equo attribuire alle unità immobiliari i seguenti valori:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1. Piena proprietà dell'unità immobiliare abitativa posta nella via Siotto Pintor, con annessa area scoperta (piena proprietà), distinta in Catasto Terreni al F° 4, mapp. 1131.

Lotto ①

Detraendo gli oneri per la demolizione delle opere abusive e la rimessa in pristino (abbattimento della copertura e della muratura, rimozione macerie, chiusura aperture non previste nel progetto iniziale e finitura), si ottiene un valore complessivo pari a €. 205.000,00.

2. Quota 1/2 del terreno sito in località "Porceddu", distinto in Catasto Terreni al F° 5, mappale 77, di are 10.20.

Lotto ②

Applicando un valore medio a metro quadro pari a €. 62,00, si ottiene un valore complessivo pari a €. 63.250,00.

Il valore della quota pignorata è pari ad 1/2 dell'intero valore, quindi corrispondente a €. 31.625/00.

3. Piena proprietà di terreno sito nella frazione di Arixì, località "Cardaxius", distinto al Catasto Terreni al Foglio 7, mappali 46, 47, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, della superficie complessiva di Ha. 6.55.55.

Lotto ③

Tenendo conto dei miglioranti fondiari effettuati, del fabbricato agricolo e delle strutture fisse esistenti (vascone in cls., cabina per alloggiamento macchinari, trivellazioni), e detraendo gli oneri

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

progettuali per la regolarizzazione dell'immobile realizzato, si può attribuire all'immobile un valore complessivo pari a € 260.000,00.

4. Nuda proprietà del terreno sito nella frazione di Arixì, località "Cardaxius" in N.C.T. al F° 7, mappale 203, della superficie complessiva di Ha. 1.47.12.

La stima di questo mappale tiene conto delle premesse già evidenziate, e quindi dell'ordinamento culturale presente nel mappale, parte di un più vasto contesto aziendale.

Si attribuisce pertanto un valore complessivo pari a € 21.000,00.

### **QUESITO 3: ACCERTI IL C.T.U. SE I BENI SIANO LIBERI O OCCUPATI**

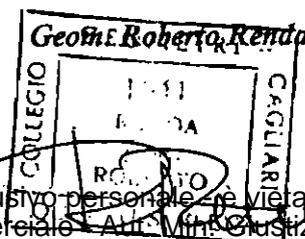
Alla data del sopralluogo tutti gli immobili in esame erano occupati o comunque utilizzati direttamente dal proprietario, e quindi non cedute a nessun titolo ad altri soggetti.

Avendo assolto il mandato conferitomi dal Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, allegandovi:

- ⇒ elaborati grafici riportanti la pianta dell'immobile in oggetto;
- ⇒ documentazione fotografica;
- ⇒ copie atti di compravendita;
- ⇒ parcella degli onorari e spese relative all'espletamento dell'incarico;

### **IL CONSULENTE TECNICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



24/5/12

INTEGRAZIONE  
CTU

TRIBUNALE DI CAGLIARI

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

R.E.S. n° 142/2001

promosso da [REDACTED]

contro [REDACTED]

CRON. 1135

*Procedimento di Esecuzione Immobiliare*

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Roberto Renda

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

L'anno 2012, il giorno 22 del mese di MARZO, in Cagliari, presso questa Cancelleria, è personalmente comparso il Geom. Renda Roberto, domiciliato in Quartu S.E., via G.B. Vico 41, il quale, in ottemperanza all'incarico conferitogli in data 16/04/2011, deposita la perizia che precede, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni svolte.

Del che il presente verbale.

Il Consulente  
Renda  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il Cancelliere  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
22 MAR. 2012  
Il Cancelliere



Studio Tecnico  
Geom. Renda Roberto  
Via G. Vico, 41 - 09045 Quartu S.E. (CA)  
Tel. 070 811933 - 338 5903689  
E-mail: roberto-renda@tiscali.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Quartu S. Elena, 29 Febbraio 2012

Spett.le

Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
del Tribunale di Cagliari

**OGGETTO:** Procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E.I 142/01

██████████ c/ ██████████

Gent.mo Sig. Giudice,

con riferimento alla pratica in oggetto, il sottoscritto si è trovato nell'impossibilità di portare a termine l'incarico conferitogli in quanto, in corso di accertamento, sono emersi i seguenti fattori ostativi:

- L'esecutato, sig. ██████████ ha effettuato l'accatastamento dell'immobile sito in Senorbì, loc. Porceddu, eretto in parte su mappale non di proprietà dello stesso;
- L'esame della documentazione ha evidenziato un errore da parte del Tecnico consistente nell'inversione dei due mappali interessati;
- Dopo lunga ricerca il sottoscritto è riuscito a contattare lo stesso tecnico evidenziando la sia la necessità di una rettifica che di un intervento urgente in vista dell'udienza di domani;
- Purtroppo la correzione è stata effettuata e comunicata al sottoscritto con notevole ritardo, così da impedire la presentazione della C.T.U. nei termini previsti.

Certo di poter presentare la stessa entro breve termine, si fa pertanto istanza di proroga.

Certo di favorevole accoglimento della presente, colgo l'occasione per porgere cordiali saluti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Geom. Renda Roberto

Causa n° 142/2001 R.G.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promosso da

██████████ contro ██████████

CONSULENTE TECNICO: Geom. Roberto Renda

Nell'udienza del 16/04/2011 il Giudice delle Esecuzione Immobiliari, Dott.ssa Donatella Aru, dava incarico al sottoscritto di procedere alla integrazione della C.T.U. riguardante il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da ██████████ contro ██████████, ed avente per oggetto dei beni immobiliari posti nel Comune di Senorbì e nella vicina frazione di Arixi.

In particolare il Giudice richiedeva al sottoscritto quanto segue:

1. Fornire chiarimenti sulla possibilità di divisione in due quote uguali e l'aggiornamento del valore dell'immobile posto in Senorbì, località "Porceddu", in Catasto al F° 5, mapp. 77;
2. Verificare se il fabbricato rurale di cui al lotto 3 sia stato eretto, quanto meno in parte, sul mappale 204 non di proprietà dell'esecutato, ed in tal caso se possa essere venduto come autonomo lotto il complesso dei mappali con esclusione di quelli su cui grava tale fabbricato rurale, determinandone in tal caso il valore.

Ciò premesso, il sottoscritto, preso atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, procede all'esame ed alla verifica di quanto richiesto, effettuando gli accertamenti del caso per dare un'esatta ed esauriente risposta.

**QUESITO 1: "Verificare se il terreno in Senorbì, Località Porceddu, distinto al NCT al F° 5, mapp.77, sia comodamente divisibile in due quote uguali, nonché aggiornare il valore dello stesso"**

Come risulta dalla CTU a suo tempo depositata, l'immobile è composto da piccolo appezzamento di terreno incolto posto sulla Strada Provinciale che da Senorbì porta a Suelli, ricadente in zona agricola ai sensi degli strumenti urbanistici del Comune di Senorbì, in catasto al F° 5, mapp. 77, per una superficie di are 10.20, con accesso da strada comunale.

In sede di perizia si è potuto accertare che la destinazione urbanistica dello stesso ricade in zona E agricola.

Stante la modesta superficie di appena 1.020 mq, nonché alle disposizioni urbanistiche sopracitate, il terreno non si presta alla possibilità di suddivisione in due o più quote, ed il sottoscritto non ritiene quindi di dover proporre il suo frazionamento.

Per quanto riguarda l'aggiornamento del valore, in base all'andamento del mercato nella zona interessata, tenendo conto delle tabelle Istat aggiornate, si ritiene di dover applicare al bene un incremento pari all'7,5 % del valore stabilito inizialmente, ottenendo il seguente valore attuale:

→ Valore complessivo iniziale alla data della CTU: €. 63.250,00

→ Valore complessivo aggiornato alla data odierna: €. 63.250,00 x 7,5

%, = 67.993,75 → valore arrotondato = €. 68.000,00

→ Valore della quota pignorata (pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero valore =  $\frac{1}{2} \times$   
68.000,00 = €. 34.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO 2: "Verificare se il fabbricato rurale di cui al lotto 3 sia stato eretto, quanto meno in parte, sul mappale 204 non di proprietà dell'esecutato, ed in tal caso se possa essere venduto come autonomo lotto il complesso dei mappali con esclusione di quelli su cui grava tale fabbricato rurale, determinandone in tal caso il valore"**

Come specificato nella precedente C.T.U., i terreni in oggetto sono stati oggetto, insieme ad altre particelle appartenenti al Sig. [REDACTED] genitore del pignorato [REDACTED], di interventi di miglioramento fondiario, opere che hanno riguardato sia gli impianti arborei (oliveto), che le strutture ad essi connessi (impianto di irrigazione e vascone di raccolta idrica), oltre alla realizzazione di un fabbricato rurale composto da ingresso, vano appoggio, bagno, e vano deposito attrezzi, della superficie coperta di 146,56 mq.

In sede di CTU il sottoscritto sollevò la possibilità della costruzione di parte di tale immobile sul mappale 204, non di proprietà dell'esecutato, la cui esatta determinazione avrebbe implicato la realizzazione di accertamenti topografici al tempo non previsti in sede di incarico.

Alla data odierna il sottoscritto ha potuto reperire in sede di accertamenti catastali la documentazione necessaria a dare una esauriente risposta al quesito posto dal Sig. Giudice.

Si è potuto infatti appurare l'avvenuto accatastamento del bene immobiliare in oggetto da cui risulta che il fabbricato rurale è stato realizzato parte sul mappale di proprietà dell'esecutato, e parte sul mappale di proprietà del padre dell'esecutato.

In particolare, mediante tipo mappale e contestuale frazionamento del 29/04/2011, prot. 188120.1/2011, veniva effettuato il frazionamento del mappale 53, di proprietà dell'esecutato, originando le particelle 240 e 241, e del mappale 204, appartenente al padre dell'esecutato, originando le particelle 238 e 239.

La copia della mappa allegata alla presente mette in evidenza la posizione del fabbricato, realizzato sull'attuale mappale 241 (di proprietà del sig. [REDACTED] e mappale 239, di proprietà del padre, sig. [REDACTED]

Dall'esame della pratica redatta da altro professionista si evidenziava però un errore materiale nell'attribuzione degli identificativi catastali.

Il sottoscritto provvedeva a prendere contatti con il tecnico redattore comunicando la necessità di provvedere alla urgente rettifica dell'errore.

Lo stesso tecnico presentava all'Ufficio del Territorio l'istanza n° 32021/2011 che, dopo lunga attesa veniva evasa dall'ufficio.

Dalla visura definitiva in seguito prodotta risulta che la particella 53 è stata frazionata originando il mappale 240 di mq. 1.393 e 241 di mq. 507 (su cui insiste parte del fabbricato).

Allo stesso immobile è stata inoltre attribuita una porzione di cortile, con accesso direttamente dalla strada vicinale.

A tal fine si allegano alla presente CTU le relative visure e copia della mappa catastale.

In seguito a tale accertamento, dato per certo che il fabbricato in esame è stato quindi realizzato su porzione di terreno di proprietà non dell'esecutato, si procede alla risposta della seconda parte del quesito, circa la possibilità di vendere *come autonomo lotto il complesso dei mappali con esclusione di quelli su cui grava il fabbricato rurale.*

Sulla base dell'attuale situazione si ritiene possibile la vendita della rimanente parte di terreni, in unico appezzamento che conserva le stesse caratteristiche precedenti per tipologia ed utilizzo.

Come risulta dalle visure catastali, la nuova superficie complessiva ottenuta detraendo il fabbricato rurale e le sue pertinenze è pari a Ha. 6.50.48, inferiore quindi al precedente lotto.

Va precisato che, ai fini urbanistici, tale superficie è soggetta ad una riduzione della futura potenzialità di cubatura edificabile in considerazione della costruzione del fabbricato agricolo ed annessi colonici di cui sopra, la cui volumetria è stata realizzata in un piano complessivo di miglioramento fondiario.

Bisogna inoltre tenere presente che si dovranno effettuare delle opere di separazione degli impianti tecnologici (centralina dell'impianto di irrigazione, impianto di adduzione idrica dal serbatoio posto a fianco al fabbricato rurale e serbatoi posti in altri mappali, ecc.), oltre alla realizzazione di cancello di accesso, lavori che comunque sono facilmente realizzabili e che non prevedono spese di rilevante entità.

Ciò premesso, la nuova valutazione viene effettuata facendo ricorso ai parametri di stima ed alla metodologia utilizzata nella precedente C.T.U., tenendo conto della situazione dell'immobile, delle opere di miglioramento fondiario effettuati, nonché della decurtazione del fabbricato agricolo sopradescritto e della quota scoperta ad esso annessa, e delle spese sopradescritte per rendere utilizzabile il bene.

In considerazione di tutto ciò si ottengono i seguenti risultati:

Valore decurtato dell'immobile e quota di terreno = €. 220.000,00

Valore aggiornato alla data odierna: €. 220.000,00 x 7,5 % = €. 236.500,00

Avendo assolto il mandato, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, allegandovi copia visure catastali e copia planimetrie catastali.

**IL CONSULENTE TECNICO**

*Geom. Roberto Renda*

