

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 142/2020

promossa da
BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Contro



INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Geom. Ignazia Atzeri

Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare



Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Ruolo generale: N° 142/2020

Giudice: Dott.ssa COCCO SILVIA

C.T.U.: Geom. Ignazia Atzeri – cell 388/9834607

Creditore:

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Debitore:

● *****

Nato a San Giovanni Suergiu (CA) il 27/01/1953 Codice Fiscale *****

Immobili pignorati:

1. **Lotto n. 1 - Il fondo agricolo** è costituito dal terreno destinato all'attività agricola e le sue pertinenze, cioè i manufatti o fabbricati posti al servizio dell'attività agricola. Dal punto di vista catastale è identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240-241-257

Superficie complessiva fondo: 8.799 mq

2. **Lotto n. 2 - Il terreno agricolo.** dal punto di vista catastale è identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 74.

Superficie complessiva fondo: 6.175 mq

3. **Lotto n. 3 - Il terreno agricolo.** dal punto di vista catastale è identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252-255.

Superficie complessiva terreno: 12.444 mq

Quota di possesso degli esecutati:

Lotto n. 1 - Il fondo agricolo

- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240 - (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 241- (Proprietà 1/1) Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 257- (Proprietà 1/1) Esecutato *****

Lotto n. 2 - Il terreno agricolo

- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 74 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****

Lotto n. 3 - Il terreno agricolo

- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****
- Catasto Terreni al foglio 18, mappali 255 - (Proprietà ½) Esecutato ***** + (Proprietà ½) Non Esecutato *****

Terzi interessati nel procedimento di esecuzione:

Non ci sono soggetti terzi interessati nell'esecuzione.

Stato degli immobili:

- Lotto n. 1 - Il fondo agricolo: Occupato dai proprietari
- Lotto n. 2 - Il terreno agricolo: Occupato dai proprietari
- Lotto n. 3 - Il terreno agricolo: Occupato dai proprietari

Valore stimato per gli immobili pignorati:

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore complessivo degli immobili esecutati identificati in n° 2 lotti sia:

Lotto n. 1 - Il fondo agricolo

Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240 - 241- 257

Superficie complessiva fondo: 8.799 mq

Superficie unità abitativa: 151,66 mq

Superficie locale tecnico: 5,76 mq

Superficie serra vetrata: 2.606,25 mq

€ 153.805,50 (Centocinquantatremilaottocentocinque/50).

Lotto n. 2 - Il terreno agricolo

Catasto Terreni al foglio 18, mappali 74

Superficie complessiva terreno: 6.175 mq

Superficie complessiva ombrario: 1.680 mq

€ 56.075,00 (Cinquantaseimilazero settantacinque/00).

Lotto n. 3 - Il terreno agricolo

Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252 - 255

Superficie complessiva terreno piantumato: 12.444 mq

€ 225.220,00 (Duecentoventicinquemiladuecentoventivirgolazero).



Valore Totale € 435.100,50 (Euro Quattrocentotrentacinquemilacentooovirgolacinquanta)



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Ignazia Atzeri



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 142/2020

promossa da

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Geom. Ignazia Atzeri

1. PREMESSA

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico dalla S.V. Del 29/12/2020 io sottoscritta Geom. Ignazia Atzeri, nata a Cagliari il 18/12/1976, libero professionista residente in Quartu Sant'Elena al n. 22 della via dei Papaveri, 20/22, regolarmente iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n. 2763 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 07/01/2021, accettavo l'incarico e successivamente procedevo alla redazione e deposito della relazione peritale.

In data 18/10/2022, Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione dava atto che il lotto 1 non poteva contenere il mappale 74 del foglio 6 in quanto il medesimo appartiene per la quota di ½ alla comproprietaria non eseguita *****

Anche il lotto 2 costituito dai mappali 252 e 255 del foglio 6 appartengono per la quota di ½ alla comproprietaria non eseguita *****

Inoltre rilevava che i mappali 74 – 252 e 255 acquistati dal ***** e dalla ***** per la quota di ½ ciascuno con atto trascritto il 19.1.2004 – non risultano essere in comunione legale tra i coniugi, coniugati successivamente il 14.8.2004.

Per quanto sopra, chiedeva alla scrivente C.T.U. di depositare una nota in cui chiarisca se il mappale 74 possa essere accorpato ai mappali 252 e 255 e indichi il nuovo valore di stima dei lotti 1 e 2 così modificati;

2. RISPOSTA AI QUESITI

- 1) la scrivente CTU ha provveduto ad analizzare la situazione catastale per verificare la fattibilità di quanto richiesto.

Da tale analisi è emerso che il mappale 74 non può essere accorpato ai mappali 252 e 255, in quanto, tra di essi si interpone il mappale 217 di altra proprietà, un antico stradello e il canale affluente del Rio Cixerri, denominato nello specifico Riu Is Cresieddas.

- 2) Al fine di ridefinire il valore dei singoli lotti che compongono l'intero compendio pignorato si

ritiene di suddividere lo stesso in n. 3 lotti come di seguito identificati:

Lotto n. 1 - Il fondo agricolo

Tale lotto è costituito dal terreno, dalla casa ad uso abitativo, da un locale tecnico e una serra vetrata.

Identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240 - 241- 257

Superficie complessiva fondo: 8.799 mq

Superficie unità abitativa: 151,66 mq

Superficie locale tecnico: 5,76 mq

Superficie serra vetrata: 2.606,25 mq



Lotto n. 2 - Il terreno agricolo

Tale lotto è costituito dal terreno e da un ombrario

Identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 74

Superficie complessiva terreno: 6.175 mq

Superficie complessiva ombrario: 1.680 mq



Lotto n. 3 - Il terreno agricolo

Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252 - 255

Superficie complessiva terreno piantumato: 12.444 mq

STIMA LOTTO 1 - IL FONDO AGRICOLO

In base alla procedura adottata si effettua preliminarmente la stima del terreno su cui insistono i manufatti e successivamente si stima il costo di costruzione in funzione della vetustà, dello stato conservativo degli stessi e dei vizi riscontrati.

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, come meglio sopra descritte, del confronto con terreni simili nella stessa zona, delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, condizioni di mercato) si ritiene di attribuire al terreno il valore commerciale alla data della presente di 5,00 €/mq, pertanto:

Superficie fondo: 8.799 mq

Valore di mercato: 5,00 €/mq

Valore totale del fondo escluso manufatti presenti: mq 8.799 x €/mq 5,00 = € 43.995,00

VALORE DI MERCATO DEI MANUFATTI

Il costo di costruzione dei manufatti presenti ad eccezione di quelli totalmente abusivi da demolire (locale tecnico 1 e locale 2), delle serre e dell'ombrario, viene calcolato sulla scorta dei prezzi dei materiali edili utilizzati e del costo della manodopera per il mercato omogeneo delle costruzioni nella zona in esame in funzione del deprezzamento dovuto alla vetustà, dello stato conservativo



degli stessi e dei vizi riscontrati e dei lavori necessari per il mantenimento dello stato conservativo e manutenzioni generali.

Per la determinazione del suddetto costo la scrivente ha preso in considerazione la Determinazione n. 115 del 10-03-2021 dell' Area Urbanistica e Suape del comune di Uta che stabilisce il valore del costo di costruzione in € 248,73.

Tenuto conto di quanto sopra si ritiene di applicare un deprezzamento del 20% e attribuire per i fabbricati in esame (unità abitativa e locale tecnico n.3) il valore del costo di costruzione in € 198,98.

Unità abitativa:

mq 151,66 x €/mq 198,98 = € 30.177,00

Locale tecnico n. 3:

mq 5,76 x €/mq 198,98 = € 1.446,00

Il costo di costruzione della serra in ferro-vetro viene calcolata sulla scorta dei prezzi delle serre e del costo di montaggio delle stesse per il mercato omogeneo delle costruzioni nella zona in esame in funzione del deprezzamento dovuto alla vetustà, dello stato conservativo degli stessi e dei vizi riscontrati e dei lavori necessari per il mantenimento dello stato conservativo e manutenzioni generali.

Serre vetrate:

mq 2.606,25 mq x €/mq 30,00 = € 78.187,50

Il costo di costruzione dell'ombrario viene calcolata come per la serra, sulla scorta dei prezzi delle serre e del costo di montaggio delle stesse per il mercato omogeneo delle costruzioni nella zona in esame in funzione del deprezzamento dovuto alla vetustà, dello stato conservativo degli stessi e dei vizi riscontrati e dei lavori necessari per il mantenimento dello stato conservativo e manutenzioni generali.

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore del **Lotto n. 1 - Fondo agricolo** costituito dal punto di vista catastale e identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 240-241-257 incluso i manufatti in esso presenti è di € **153.805,50** (Centocinquantatremilaottocentocinque/50).

STIMA LOTTO 2 - IL FONDO AGRICOLO

In base alla procedura adottata si effettua preliminarmente la stima del terreno su cui insistono i manufatti e successivamente si stima il costo di costruzione in funzione della vetustà, dello stato conservativo degli stessi e dei vizi riscontrati.

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, come meglio sopra descritte, del confronto con terreni simili nella stessa zona, delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione,

consistenza, condizioni di mercato) si ritiene di attribuire al terreno il valore commerciale alla data della presente di 5,00 €/mq, pertanto:

Superficie fondo: 6.175 mq

Valore di mercato: 5,00 €/mq

Valore totale del fondo escluso manufatti presenti: mq 6.175x €/mq 5,00 = € 30.875,00

VALORE DI MERCATO DEI MANUFATTI

Il costo di costruzione dei manufatti presenti viene calcolato sulla scorta dei prezzi dei materiali edili utilizzati e del costo della manodopera per il mercato omogeneo delle costruzioni nella zona in esame in funzione del deprezzamento dovuto alla vetustà, dello stato conservativo degli stessi e dei vizi riscontrati e dei lavori necessari per il mantenimento dello stato conservativo e manutenzioni generali.

Per la determinazione del suddetto costo la scrivente ha preso in considerazione il costo di costruzione medio degli ombrari aventi caratteristiche simili e ha ritenuto di applicare un deprezzamento del 20%, attribuendo al fabbricati in esame il valore del costo di costruzione in € 15,00.

Ombrario:

mq 1.680 x €/mq 15,00 = € 25.200,00

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore del **Lotto n. 2 - Fondo agricolo** costituito dal punto di vista catastale e identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappale 74 incluso i manufatti in esso presenti è di € 56.075,00 (Cinquantaseimilazerosestantacinque/00).

STIMA LOTTO N. 3 - TERRENO AGRICOLO

In base alla procedura adottata si effettua preliminarmente la stima del terreno e successivamente si stima il costo delle colture presenti consistono in piante ad alto fusto di varie specie, di età compresa tra i 10 e 20 anni. Nello specifico sono presenti piante di ulivo, lecci, carrubi e querce da sughero che nel periodo di attività dell'azienda venivano commercializzati.

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Tenuto conto delle indagini di mercato svolte, come meglio sopra descritte, del confronto con terreni simili nella stessa zona, delle specifiche caratteristiche del fondo in esame (ubicazione, consistenza, condizioni di mercato) si ritiene di attribuire al terreno il valore commerciale alla data della presente di 5,00 €/mq, pertanto:

Superficie fondo: 12.444 mq

Valore di mercato: 5,00 €/mq

Valore totale del fondo escluso le colture presenti: 12.444 mq x €/mq 5,00 = € 62.220,00

VALORE DI MERCATO DELLE COLTURE PRESENTI

Per la determinazione del prezzo di mercato delle colture presenti, la scrivente ha condotto

indagini preliminari sia presso professionisti del settore vivaistico della zona, sia presso i principali portali web di vendita di piante uguali e/o simili a quelle presenti.

Dopo accurato confronto sui prezzi di riferimento, dopo aver effettuato con il supporto dell'esecutato un inventario delle piante presenti, si è arrivati alla stima complessiva del bene vivaistico secondo quanto sotto specificato:

Descrizione	Quantità	Costo unitario	Totale
Ulivo (16/20 anni)	300	€ 150,00	€ 45.000,00
Lecci (10/15 anni)	700	€ 100,00	€ 70.000,00
Carrubi (14/16 anni)	300	€ 80,00	€ 24.000,00
Querce da sughero (10/15 anni)	200	€ 120,00	€ 24.000,00
TOTALE			€ 163.000,00

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore del **Lotto n. 3 – Terreno agricolo** costituito dal punto di vista catastale e identificato al Catasto Terreni al foglio 18, mappali 252-255. incluso le piante in esso presenti è di € **225.220,00** (Duecentoventicinquemiladuecentovirgolazero).

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene di confermare il valore complessivo del compendio esecutato, formato nell'insieme dai lotti 1-2-3 calcolato secondo il procedimento sopra descritto sia di € 435.100,50 (Diconsi in Euro Quattrocentotrentacinquemilacentovirgolacinquanta)

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione peritale integrativa di consulenza tecnica .

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..

Cagliari li, 27/02/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Ignazia Atzeri

