

Stima di immobili - Procedimento di esecuzione immobiliare n. 183/04

A Favore [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

a favore di [REDACTED]

e contro

[REDACTED]
(Causa n. 183/04)

IL GIUDICE

Ill. mo Dott. ssa C. BELELLI

IL C.T.U.

Dott. Ing. BARBARA COSSU
[Stamp: TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI, PROVINCIA DI CAGLIARI, Dott. Ing. Barbara Veronica COSSU]
[Signature]

[Signature]

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

(Causa n. 183/04)

QUESITI PER PERIZIA NELLE PROCEDURE ESECUTIVE CON DELEGA AL NOTAIO.....	3
OGGETTO DELLA STIMA.....	4
CAPITOLO I.....	7
1. STIMA DEL TERRENO.....	7
CAPITOLO II.....	10
2. STIMA DEI FABBRICATI ADIBITI AD ABITAZIONE.....	10
CAPITOLO III.....	17
3. STIMA DEI FABBRICATI AGRICOLI.....	17
CAPITOLO VI.....	24
4. STIMA DELLE SERRE.....	24
CAPITOLO V.....	28
5. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI.....	28
CONCLUSIONI.....	28

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

(Causa n. 183/04)

PROMOSSO DA: [REDACTED]

E CONTRO: [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. BARBARA COSSU

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DEL TRIBUNALE: DOTT.SSA C.BELELLI.

**QUESITI PER PERIZIA NELLE PROCEDURE ESECUTIVE CON
DELEGA AL NOTAIO.**

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, la Sottoscritta, Dott. Ing. Barbara Cossu Tel. 070/82 40 51 – 329410457, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il N°3152 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui sopra ed invitata a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma in data 05/05/05 per ricevere l'ingiunzione. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava il giuramento di rito con le parole di cui all'art. 193 C.P.C., la S.V. Ill.ma provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

Premesso che il nominato C.T.U. ha obbligo di depositare la relazione scritta relativamente agli accertamenti effettuati nel termine di novanta giorni dal con riferimento dell'incarico in duplice copia: una, in carta legale, presso la

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, e una, in carta libera al notaio delegato presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari,

a) previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, effettui tutti gli accertamenti necessari al notaio per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento;

b) verifichi la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando eventuali abusi edilizi e accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. Legge 28.02.1985 n.47 e legge 23.11.1994 n. 724);

c) accerti se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima ipotesi, sulla base di quale titolo.

OGGETTO DELLA STIMA

Si riportano gli identificativi catastali dei beni oggetto di stima siti in Comune di **Villasor**:

- **N.C.T. Lotto di terreno** individuato con i seguenti identificativi catastali/

F. 21 Mapp. 79 ha 3.73.70.

Dati di classamento: Pascolo, classe 2, Superficie ha 03.73.81. Reddito Dominicale 77,18 euro e Reddito Agrario 38,59 euro.

N.B.1: nella visura catastale (allegato 3/c) il mappale è attualmente individuato con il numero 517 di ha 03.73.81(ex 79 sub.a).

N.B.2: in base agli atti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Erariale ed in base a quanto riscontrato durante i sopralluoghi, sul sopraccitato lotto è presente una **CABINA POZZO** (F negli elaborati catastali) (accatastata al N.C.E.U. con gli identificativi **F. 21 mapp. 518 di mq. 9**) ed un complesso di serre

Tunnell in ferro-plastica.

N.B.3: nell'elaborato planimetrico catastale (allegato 4) la cabina pozzo è individuata con il numero di mappale 518, mentre nella planimetria catastale di u.i.u. (allegato 13) la stessa è individuata con il mappale 515 sub 3. Verosimilmente, così come si evince dagli atti presenti presso gli uffici dell'UTE di Cagliari, i volumi connessi all'attività agricola erano stati inizialmente indicati tutti con il numero di mappale 515. Con il numero 515 sub.1 e sub.2 erano state accatastate le residenze, mentre gli altri 7 volumi erano stati accatastati tutti indistintamente con il numero di mappale 515 sub. 3.

- *N.C.T.* Lotto di terreno individuato con i seguenti identificativi catastali/

F. 21 Mapp. 126 ha. 00.05.80.

Dati di classamento: Pascolo, classe 2, Superficie 00.05.80, Reddito Dominiciale 1,20 euro e Reddito Agrario 0,60 euro.

N.B. questo piccolo appezzamento rappresenta una sottile lingua di terreno separata dal resto del lotto dalla condotta dell'Ente Autonomo del Flumendosa.

- *N.C.T.* Lotto di terreno individuato con i seguenti identificativi catastali/

F. 21 Mapp. 5 ha 8.34.30.

N.B.1: nell'atto di compravendita il mappale è individuato con il numero 5 sub.a di ha 08.37.80, mentre nella visura catastale (allegati 3/b e 3/c), il mappale è individuato con i seguenti numeri:

a) 510 di ha 06.86.74 (ex 5/a);

b) 511 di ha 00.26.08 (ex 5/b) - (area occupata da serra in ferro-
vetro;

**c) 512 di ha 00.26.11 (ex 5/c) - (area occupata da serra in ferro-
vetro),**

**per un totale di ha pari a 07.38.93 e non ha. 08.34.30 con una differenza di
ha. 00.95.37. Presumibilmente la differenza di ha 00.95.37 nasce dal fatto che
sul mappale 5 viene indicata una superficie detta “di manovra” accatastata al
N.C.E.U., con il mappale 515 sub. 4 (allegato 4). I mq di superficie dell’ area
di manovra, non risultano indicati in atti poiché questa rappresenta BENI
COMUNI NON CENSIBILI.**

Dati di classamento mapp.510: Pascolo, classe 2, Superficie 06.86.74, Reddito
Dominicale 141,87 euro e Reddito Agrario 70,93 euro. 9887.

Dati di classamento mapp.511: Pascolo, classe 2, Superficie 00.26.08, Reddito
Dominicale 5,39 euro e Reddito Agrario euro 2,69.

Dati di classamento mapp.512: Pascolo, classe 2, Superficie 00.26.11, Reddito
Dominicale 5,39 euro e Reddito Agrario euro 2,70.

***N.B.2:* con riferimento ai mappali 511 e 512 si fa presente che nel 2002 è stata
fatta una denuncia di variazione di coltura da pascolo a serra in ferro vetro.**

***N.B.3:* in base agli atti reperiti presso l’Ufficio Tecnico Erariale ed in base a
quanto verificato in fase di sopralluogo, sul sopraccitato lotto sono stati
edificati alcuni volumi (allegato 4) identificati catastalmente, al N.C.E.U.
come sotto riportato:**

a) F.21 mapp. 516 appresso indicato come **SALA CONTROLLO E/O DEPOSITO (E)**;

b) F.21 mapp. 514 appresso indicata come **CABINA POZZO (F e G)**;

c) F.21 mapp. 515 che comprende **6 volumi**, di cui quattro individuati con il
subalterno 3 e due con il subalterno 1 e 2. Nello specifico: ***mapp. 515 sub3***

appresso indicato come MAGAZZINI E FIENILI (B), mapp. 515 sub3 appresso indicato come PORCILAIA (A), mapp. 515 sub3 appresso indicato come STALLA (D), mapp. 515 sub3 appresso indicato come CAPANNONE (C), ed infine mapp. 515 sub1 e 515 sub2 appresso indicati come ABITAZIONE 1 e ABITAZIONE 2.
Risulta inoltre in atti il mapp. 515 sub 4 che, come già sopra riportato rappresenta un' area di manovra, bene non censibile.

- **N.C.T. Lotto di terreno** individuato con i seguenti identificativi catastali/
F. 21 Mapp. 127 ha. 00.04.20.

N.B. trattasi di un piccolo fazzoletto di terreno dalla forma triangolare sito all'ingresso del lotto.

Dati di classamento: Pascolo, classe 2, Superficie 00.04.20, Reddito Dominicale 0,87 euro e Reddito Agrario 0,43 euro.

CAPITOLO I

1. STIMA DEL TERRENO

DESCRIZIONE

Il terreno di che trattasi, di ha 12.18.00, è ubicato in agro di Villasor nella località "Su Pardu". Questo risulta localizzato in una zona periferica del paese ed è raggiungibile, una volta superata la ferrovia, percorrendo una strada vicinale chiamata "Intrada di su Pardu". La viabilità è interamente sterrata. Il terreno è quasi completamente coltivato. Le colture in atto sono: quella dei pomodori, dei carciofi, delle melanzane e dei meloni. Alcune zone del lotto sono lasciate attualmente a riposo.

Il terreno è irriguo. Oltre all'impianto di irrigazione sono presenti due pozzi ed inoltre, nella parte centrale del lotto, è stato realizzato un bacino per la raccolta

delle acque piovane. All'interno del lotto, inoltre, sono state realizzate due "FOSSE FREATICHE" per il deposito del materiale di scarto. Si fa presente, come già sopra indicato, che sul terreno risultano edificati i seguenti volumi:

- Due edifici x civile abitazione (appresso denominati *Abitazione 1 e Abitazione 2*);
- una batteria di magazzini e fienili annessi alla porcilaia (appresso denominati complessivamente *B+A*);
- un magazzino-lavorazioni (appresso denominato *C*);
- una stalla (appresso denominato *D*);
- una sala controllo (appresso denominato *E*);
- due cabine pozzo (appresso denominato *F e G*);
- un complesso di n. 2 serre in ferro vetro (appresso denominato *H1*);
- un complesso di n.7 serre tunnel in ferro-plastica (appresso denominato *H2*);
- un semenzaio in ferro vetro (appresso denominato *I*).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fondo in oggetto ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.d.F) approvato con Decreto Assessore Regionale Enti locali, Finanze e Urbanistica, n.545/U del 15.04.1987, in zona omogenea "E" Agricola-Pastorale.

Gli interventi ammessi in tale zona sono i seguenti:

A) In ogni caso, quelli necessari per la trasformazione ed il miglioramento delle attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza, quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse, ivi comprese le residenze quando siano funzionali per la conduzione dei fondi.

B) I punti di ristoro e le attrezzature di carattere particolare (quali bar, ristoranti,

tavole calde, con eventualmente annessi strutture sportive, ricreative e ricettive fino ad un massimo di 20 posti-letto quando queste, per la loro natura, non possono essere localizzate in altre zone omogenee).

C) Impianti tecnologici di interesse pubblico quali: cabine Enel, centraline telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Per quanto riguarda: * Densità edilizia: nell'edificazione in tali zone dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

a) **indice fondiario massimo di 0,01 mc/mq per le residenze**, punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare.

Detto limite potrà essere elevato, con deliberazione del Consiglio Comunale, a 0,10 mc/mq per punti di ristoro ed attrezzature di carattere particolare, previa predisposizione di Piano di Recupero (P.di R.) di ristrutturazione urbanistica e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mi. 500.

b) indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq per impianti tecnologici di interesse pubblico, con la possibilità di aumento di detto limite fino a un massimo di 1,00 mc/mq previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

c) **indice fondiario massimo di 0,20 mc/mq per le opere direttamente connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale**; detto limite potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale, e purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mi. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli di cui sopra, o, comunque, nei seguenti casi il rilascio della concessione è subordinato oltre a conforme deliberazione del

Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL.,
Finanze ed Urbanistica, sentita la Commissione Urbanistica Regionale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Per quanto riguarda il *terreno* si ritiene adeguata la stima a valore di mercato,
che fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

Da una attenta analisi del mercato locale, è stato appurato che i prezzi dei terreni
agricoli produttivi (con caratteristiche analoghe a quelle del lotto in esame),
valutati a mq., oscillano attorno ai 3,5 – 7 € a seconda della produttività degli
stessi. Considerato che su 12.18.00 ha, solamente 08.00.00, sono attualmente
coltivati, si ritiene adeguato considerare valori differenti e pari rispettivamente a €
7 per la porzione di 08.00.00 ha e € 3,5 per la restante parte.

Moltiplicando tali valori per l'estensione del lotto si ottiene:

80.000 mq x 7 € = € 560.000,00

41.800 mq x 3,5 € = € 146.300,00

per un totale di 706.300,00 che arrotondato porge:

€ 706.000,00 (dicansi euro settecento seimila/00)

CAPITOLO II

2. STIMA DEI FABBRICATI ADIBITI AD ABITAZIONE

DESCRIZIONE

- **ABITAZIONE 1.** (allegato 5). Questa, realizzata su un solo livello (h media
3,10) è articolata in n. 7 vani principali quali: *studio, soggiorno, cucina, quattro
camere* (mq. utili 149), n. 2 *bagni* (mq. utili 23), n. 1 *corridoio* (mq. utili 35). Al
corridoio si accede dal giardino attraverso una *veranda* (mq. 101) completamente
chiusa. Infine, mediante una scaletta esterna, si accede ad un piccolo *ripostiglio*

(mq. 8). **Le caratteristiche costruttive:** La struttura in elevazione risulta ad ossatura portante in cemento armato; le murature di tamponamento sono in mattoni, mentre le tramezzature interne sono eseguite con mattoni forati in laterizio; il solaio è del tipo misto in travetti di e.a. e laterizi. La copertura è a terrazza. **Le finiture:** *Le finiture esterne* si presentano di media qualità, le facciate presentano leggeri segni di degrado dovuto all'umidità; gli infissi della veranda sono costituiti da telai in alluminio anodizzato colore marrone con specchiature vetrate, mentre quelli dei vari vani, realizzati in legno, sono dotati di persiane. *Le finiture interne:* le pavimentazioni in monocottura sono in buono stato, le pareti sono rivestite con intonaco liscio così come i soffitti e presentano vari segni di degrado dovuto all'umidità; i placcaggi delle pareti dei bagno e quelli della cucina sono in grès ceramico smaltato di media qualità, in medio stato d'uso e di vecchia fattura; le apparecchiature igieniche (lavabo, vaso, bidè e vasca) sono in vetrochina nazionale di tipo medio; le porte interne dalla intelaiatura in legno si presentano in buono stato d'uso. **Gli Impianti:** L'impianto idro-sanitario è in ferro zincato sottotraccia con circuito di acqua calda e fredda; l'impianto elettrico presenta un numero adeguato di punti luce, punti di comando e prese; l'impianto di climatizzazione è stato realizzato mediante split a parete. **Caratteristiche distributive e compositive:** La distribuzione degli ambienti risulta corretta e adeguata alla sua funzione, tutti i vani sono dotati di aperture finestrate. Nel complesso la connotazione architettonica del fabbricato è da considerarsi buona.

N.B. I dati relativi ai mq. utili e alle altezze dei locali sono stati rilevati dalla documentazione catastale reperita presso l' U.T.E. di Cagliari.

- **ABITAZIONE 2.** (allegato 6/b). Questa, realizzata su un solo livello (h media

2,90), è articolata in n. 3 vani principali quali: *ingresso –salone, cucina, due camere* (mq. utili 85), n. 1 *bagni* (mq. utili 13). Annesso all'abitazione vi sono un locale di sgombero ed una tettoia con forno a legna (mq. utili 16). Il tutto si affaccia su un cortiletto interno (mq. totali 25). **Le caratteristiche costruttive:** La struttura in elevazione è ad ossatura portante in cemento armato; le murature sono in mattoni; il solaio è a falde inclinate, realizzato con pannelli tipo coverib a vista e lamiera graeata. **Le finiture:** *Le finiture esterne* si presentano di bassa qualità, le facciate presentano evidenti segni di degrado dovuto all'umidità; gli infissi della veranda sono costituiti da telai in alluminio anodizzato colori verde e marrone con specchiature vetrate e sono dotati di persiane. *Le finiture interne:* le pavimentazioni in monocottura non sono in buono stato, le pareti sono rivestite con intonaco liscio così come i soffitti e presentano evidenti segni di degrado dovuto all'umidità; i placcaggi delle pareti dei bagno e quelli della cucina sono in grès ceramico smaltato di media qualità, in medio stato d'uso e di vecchia fattura; le apparecchiature igieniche (lavabo, vaso, bidè e vasca) sono in vetrochina nazionale di tipo medio; le porte interne dalla intelaiatura in legno tamburato si presentano in medio stato d'uso. **Gli Impianti:** L'impianto idro-sanitario è in ferro zincato sottotraccia con circuito di acqua calda e fredda; l'impianto di climatizzazione è stato realizzato mediante split a parete. **Caratteristiche distributive e compositive:** La distribuzione degli ambienti non è corretta e tanto meno adeguata alla sua funzione. Camere, cucina e bagno sono passanti e il vano finestra di una delle due stanze si affaccia sul salone. La connotazione architettonica del fabbricato è da considerarsi scarsa ed è evidente che trattasi di un vecchio alloggio custode riadattato alle esigenze dei proprietari.

N.B. I dati relativi ai mq. utili e alle altezze dei locali sono stati rilevati dalla documentazione catastale reperita presso l' U.T.E. di Cagliari.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE E REGOLARITA' EDILIZIA

- ABITAZIONE n.1.

Sottolineiamo alcuni punti importanti:

- nelle strutture dell'abitazione sono evidenti notevoli fenomeni di infiltrazioni d'acqua, soprattutto nel solaio di copertura che necessiterebbe di un radicale intervento di manutenzione straordinaria;

- la casa è attualmente occupata da uno dei figli dell'esecutato,

- l'intera proprietà oggetto del pignoramento è stata acquisita

nel 1965. Nell' Atto di compravendita non viene fatto alcun riferimento al fabbricato in esame, ne consegue pertanto che questo è stato edificato dopo il 1965. Considerato che non è possibile individuare l'anno preciso di costruzione e quindi, accertare se questo sia stato edificato prima o successivamente al 1967 (anno in cui è stata varata la legge "Ponte" n. 765/67), pare evidente che nell'incertezza la sua realizzazione sia da considerarsi successiva al 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villassar non risulta sia stata rilasciata, dal 1967 ad oggi, alcuna licenza edilizia e pertanto si deve ritenere che l'abitazione, identificata come *Abitazione n.1*, sia stata edificata in regime di abuso edilizio.

- **ABITAZIONE n.2.** Sottolineiamo alcuni punti importanti:

- la planimetria catastale è diversa dallo stato di fatto (vedi allegato 6/a e allegato 6/h);

- nella muratura dell'abitazione sono presenti notevoli fenomeni di

infiltrazioni d'acqua e di umidità di risalita;

- l'intera proprietà oggetto del pignoramento è stata acquisita

Nell' Atto di compravendita non viene fatto alcun riferimento al fabbricato in esame, ne consegue pertanto che questo è stato edificato dopo il 1965. Considerato che non è possibile individuare l'anno preciso di costruzione e quindi, accertare se questo sia stato edificato prima o successivamente al 1967 (anno in cui è stata varata la legge "Ponte" n. 765/67), pare evidente che nell'incertezza la sua realizzazione sia da considerarsi successiva al 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villassar non risulta sia stata rilasciata, dal 1967 ad oggi, alcuna licenza edilizia e pertanto si deve ritenere che l'abitazione, identificata come *Abitazione n.1*, sia stata edificata in regime di abuso edilizio.

Effettuiamo ora un confronto tra la volumetria residenziale totale edificata e quella realizzabile secondo le norme di attuazione del vigente P.d.f.

VOLUMETRIA RESIDENZIALE ESISTENTE: circa mc.1.506,73 (di cui *ABITAZIONE 1* mc. 1126,54 e *ABITAZIONE 2* mc. 380,19).

VOLUMETRIA CONSENTITA: mc. 1.218,00 (ossia 0,01 mc/mq su ha 12.18.00)

E' evidente che sono stati realizzati circa 289,00 mc. più del consentito.

N.B. Per regolarizzare i 289 mc., così come comunicato dai tecnici del Comune, è possibile andare in *ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ* in base all'art.37 del D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (che ha sostituito l'art.13 della Legge 47/85) e all'art. 16 L.R. n.23/1985 e s.m.i..

Qui appresso effettuiamo una valutazione dei costi relativi *All'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ*. Secondo la normativa vigente, il

[REDACTED]

rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli artt. 3,5,6 e 10 della legge 10/77. La concessione in arce agricole per l'imprenditore a titolo principale, così come previsto all'art. 9 comma a) della legge 10/77 risulta gratuita e pertanto, se l'accertamento di conformità venisse richiesto a nome di [REDACTED] questi non dovrebbe pagare nulla. Nel caso la richiesta venga fatta da nuovo proprietario, in fase successiva alla eventuale vendita all'asta del bene, come precisato dai tecnici del comune di Villassar, questi dovrebbe versare al Comune **una oblazione relativa ai soli oneri di urbanizzazione secondaria**. L'importo degli oneri da versare ammonterebbe presumibilmente a circa: € 0,40 x mc.1.218,00 = 487,20 € (escluse spese tecniche).

N.B. Questo valore si può considerare percentualmente insignificante rispetto al valore del bene appresso riportato, così come si può ritenere insignificante l'eventuale onere da versare in caso di sanatoria della volumetria in esubero o in caso di demolizione della stessa.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI ADIBITI AD ABITAZIONE

Per quanto riguarda il i *fabbricati* si ritiene adeguata la stima a valore di mercato, che fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

Nel caso specifico si ritiene adeguata la stima a valore di mercato che fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. A seguito di indagini di mercato, effettuate presso uffici pubblici e operatori locali in ordine a

compravendite realizzate in zona su immobili simili a quelli in esame, si è proceduto alla determinazione del valore immobiliare medio unitario espresso in €/mq. riferito alla superficie commerciale.

- ABITAZIONE n.1.

Determinazione della superficie commerciale. L'unità in oggetto, ha una superficie commerciale che viene di seguito determinata in funzione delle percentuali più correntemente in uso nel mercato locale utilizzate dagli operatori di settore per ogni singolo ambiente:

PIANO TERRA (h = 3,10)					
n	Vano	Mq	Sup. Reale	Quota Commerciale	Sup. Commerciale
1	Ingresso-corridoio	Mq.	35	100%	35
2	Studio+soggiorno+cucina + n.4 camere	Mq.	149,00	100%	149,00
3	n.2 bagni	Mq.	23	100%	23
4	Veranda chiusa	Mq.	101	100%	101
5	ripostiglio	Mq.	8	100%	8
6	Muratura	Mq.	47,40	100%	47,40
Sommano TOT			Mq 363,40		

Determinazione del valore unitario specifico. Nel settore oggetto di stima il valore dell'usato in medie condizioni d'uso, da computarsi sulla superficie commerciale, è pari a 500 Euro/mq. Moltiplicando tale valore per la consistenza del bene si ottiene: € 500,00 x 363,40 = € 181.700,00 che arrotondato porge un valore di: **€ 182.000,00** (diconsi euro centoottantaduemila/00)

- ABITAZIONE n.2

Determinazione della superficie commerciale. L'unità in oggetto, ha una superficie commerciale che viene di seguito determinata in funzione delle percentuali più correntemente in uso nel mercato locale utilizzate dagli operatori di settore per ogni singolo ambiente:

PIANO TERRA (h = 2,90 m)					
n	Vano	Mq	Sup. Reale	Quota Commerciale	Sup. Commerciale
1	Ingresso+salone+cucina+n.2 camere	Mq.	85	100%	85
2	bagno	Mq.	13	100%	13
3	Locale sgombero+zona forno	Mq.	16	100%	16
4	muratura	Mq.	17,10	100%	17,10
5	cortile	Mq.	25	20%	5
Sommano TOT			Mq 136,10		

Determinazione del valore unitario specifico. Nel settore oggetto di stima il valore dell'usato in mediocri condizioni d'uso, da computarsi sulla superficie commerciale, si aggira intorno ai 300-400 €/mq. Consideriamo il valore medio pari a 350,00 €/mq. Moltiplicando tale valore per la consistenza del bene si ottiene: € 350,00 x 136,10 = € 47.635,00 che arrotondato porge un valore di:

€ 48.000,00 (diconsi euro quarantottomila/00)

VALORE COMPLESSIVO fabbricati adibiti ad abitazione = € 182.000,00 + € 48.000,00 =

€ 230.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila/00)

CAPITOLO III

3. STIMA DEI FABBRICATI AGRICOLI

DESCRIZIONE

- **A/ PORCILAIA** (allegato 7). Le stalle per il rievolvero dei suini hanno una quadratura di mq. 150 e h = m. 2,10. Risulta impossibile dare ulteriori specifiche in quanto, a causa della presenza di materiale vario accatastato all'ingresso, non è stata visitata la zona.

N.B. I dati relativi ai mq. utili e alle altezze dei locali sono stati rilevati

dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana presentata presso l' U.T.E. di Cagliari nell'anno 2002.

- **B/MAGAZZINI E FIENILI** (allegato 8). Questi, annessi alla porcellaia, si estendono per una superficie di mq. 349 ed hanno una h variabile da m. 2,70 a m.

3. La muratura è stata realizzata in blocchetti di cemento e la copertura, in lamiera grecata, risulta fatiscente.

N.B. I dati relativi ai mq. utili e alle altezze dei locali sono stati rilevati dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana presentata presso l' U.T.E. di Cagliari nell'anno 2002.

- **C/CAPANNONE** (allegato 9). Questo è stato realizzato alla fine degli anni 80' ed è così articolato: un'area selezione e sistemazione (h=5,00), un magazzino (h= m. 5,00) e tre celle frigo. Annessa al prospetto principale è stata realizzata una tettoia (h=4,50). Il capannone ha una superficie complessiva di mq. 407. **Le**

caratteristiche costruttive: è stato realizzato in elementi prefabbricati (carpenteria metallica) e tamponatura con blocchetti e malta cementizia. La copertura su orditura di ferro scatolato è stata realizzata con lastre di cemento – amianto ed è coibentata con un materassino di lana di roccia. **Le finiture:** *Le finiture interne:* le pareti per l'altezza di h=1,80 sono state intonacate con malta cementizia ad elevato tenore per renderle lavabili.

N.B. I dati relativi ai mq. utili e alle altezze dei locali sono stati rilevati dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana presentata presso l' U.T.E. di Cagliari nell'anno 2002.

- **D/STALLA** (allegato 11) di mq. 493 e h = m. 4,50. Secondo quanto riportato nella relazione allegata al progetto approvato, trattasi di stalla a stabulazione fissa

la cui disposizione interna è articolata su una corsia centrale di alimentazione della larghezza di ml. 2.50 essendo le bovine disposte su due corsie- testa contro testa- con attacchi di tipo Olanda di 18 capi ciascuna. Lungo i muri longitudinali per la larghezza di ml. 1.50 sono state realizzate due corsie di servizio alle quali fa capo il sistema di smaltimento automatico delle deiezioni solide e della lattiera azionato da un gruppo di spinta su due elevatori monotrave capaci di riservare nella concimaia il letame. Le pareti della stalla (parte interna) sono intonacate a tutta altezza con malta di cemento ad alto tenore onde consentire il lavaggio con acqua irrorata con una manichetta a pressione. Il pavimento è anch'esso eseguito in battuto di cemento ad alto dosaggio per consentirne il lavaggio. La stanza dove veniva custodito il latte è rivestita con piastrelle di maiolica bianca a tutta altezza, mentre il pavimento è in gres ceramico lavabile. In detta stanza vi è un impianto per l'acqua corrente potabile. L'aerazione della stalla è assicurata da una serie di finestre tipo vasistas con scatolato in ferro zincato resistente ai liquidi irrorati per i trattamenti moschicidi.

Si precisa che tutta la stalla è dotata di impianto di illuminazione sottotraccia alimentato da corrente elettrica e di due prese di corrente collocate nella stanza del latte. La casa colonica dista dalla stalla più di 100 metri ed è posta a monte del vento dominante (maestrale). La concimaia dista circa 150 metri dalla casa.

N.B. I dati relativi ai mq. utili e alle altezze dei locali sono stati rilevati dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana presentata presso l' U.T.E. di Cagliari nell'anno 2002.

- ***E/SALA CONTROLLO E/O DEPOSITO*** (allegato 12). Superficie mq. 102, muratura e copertura in cemento amianto in buone

condizioni, questo è costituito da un ampio magazzino e un Wc. Nel magazzino sono stati installati i quadri di comando degli impianti che alimentano le serre.

N.B. I dati relativi ai mq. utili e alle altezze dei locali sono stati rilevati dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana presentata presso l' U.T.E. di Cagliari nell'anno 2002.

- *F e G/ CABINE POZZO* una di mq 14 per h = m. 2,30, mentre la seconda di mq. 9 per h = m. 2,60 (allegato 14) e (allegato 13).

N.B. I dati relativi ai mq. utili e alle altezze dei locali sono stati rilevati dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana presentata presso l' U.T.E. di Cagliari nell'anno 2002.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE E REGOLARITA' EDILIZIA

A/ PORCILAIA. Si sottolinea quanto segue:

- la costruzione verte in uno stato di abbandono (pur custodendo ancora alcuni capi di bestiame) e non è adeguata alla normativa vigente in materia;

- l'intera proprietà oggetto del pignoramento è stata acquisita dal Sig. A.

██████████ el 1965. Nell' Atto di compravendita non viene fatto alcun riferimento al fabbricato in esame, ne consegue pertanto che questo è stato edificato dopo il 1965. Considerato che non è possibile individuare l'anno preciso di costruzione e quindi, accertare se questo sia stato edificato prima o successivamente al 1967 (anno in cui è stata varata la legge "Ponte" n. 765/67), pare evidente che nell'incertezza la sua realizzazione sia da considerarsi successiva al 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villassar non risulta sia stata rilasciata, dal 1967 ad oggi, alcuna licenza edilizia e pertanto si deve ritenere che la porcilaia,

identificata come volume A), sia stata edificata in regime di abuso edilizio.

B/ MAGAZZINI E FIENILI annessi alla porcilaia. Si sottolinea quanto segue:

- la costruzione si trova in uno stato di abbandono;

- l'intera proprietà oggetto del pignoramento è stata acquisita

nel 1965. Nell' Atto di compravendita non viene fatto alcun riferimento al fabbricato in esame, ne consegue pertanto che questo è stato edificato dopo il 1965. Considerato che non è possibile individuare l'anno preciso di costruzione e quindi, accertare se questo sia stato edificato prima o successivamente al 1967 (anno in cui è stata varata la legge "Ponte" n. 765/67), pare evidente che nell'incertezza la sua realizzazione sia da considerarsi successiva al 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villassar non risulta sia stata rilasciata, dal 1967 ad oggi, alcuna licenza edilizia e pertanto si deve ritenere che i magazzini e fienili, identificati come volume B), sia stata edificata in regime di abuso edilizio.

C/ CAPANNONE. Questo volume è stato autorizzato con Concessione Edilizia n.1817 del 09.11.1989. A seguito dei vari sopralluoghi è stato appurato che vi sono delle differenze tra lo *stato di fatto* (allegato 9) e lo *stato di progetto* (allegato 10) di cui alla sopra indicata concessione. **Trattasi di una differente distribuzione degli spazi interni e di una differenza tra le superfici. La superficie indicata nel progetto approvato è pari a 432 mq. mentre la superficie attuale è pari a 407 mq.**

D/ STALLA. Questo volume è stato realizzato a seguito del rilascio di Concessione Edilizia n. 1166 del 12.01.1984. A seguito di vari sopralluoghi è

stato appurato che vi sono delle piccole difformità tra lo *stato di fatto* (allegato 11/a) e lo *stato di progetto* autorizzato con la sopra citata concessione (allegato 11/b). **Trattasi di una differente distribuzione degli spazi interni.** La stalla verte in uno stato di abbandono, non custodisce alcun capo di bestiame e non è adeguata alle norme vigenti in materia.

E/ SALA CONTROLLO. A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Villasor è stato verificato che **non risulta in atti alcun documento relativo al rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia per la costruzione della sala controllo.**

F e G/ CABINE POZZO. A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Villasor è stato verificato che **non risulta in atti alcun documento relativo al rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia per la costruzione del fabbricato.**

Effettuiamo ora un confronto tra la **volumetria totale edificata** e quella **realizzabile** secondo le norme di attuazione del vigente P.d.f.

VOLUMETRIA TOTALE FABBRICATI AGRICOLI:

secondo l'accertamento della proprietà presentato nell'anno 2002 la volumetria complessiva è pari a mc **4.572,00.**

VOLUMETRIA CONSENTITA:

secondo gli standard di piano la volumetria consentita per i fabbricati connessi all'attività agricola è pari a 0,20 mc/mq di lotto e pertanto nel nostro caso è pari a mc. **24.360** (ba 12.18.00x0,20). Pare evidente che i mc. 5.921,80 sono inferiori alla volumetria massima consentita.

N.B. dei 5.921,00 solamente 4.253,50 mc. sono stati autorizzati con le sopraccitate Concessioni edilizie. Per regolarizzare i restanti mc. 1.668,30

(porcilaia, magazzini-fienili, sala di controllo e cabine pozzo), così come comunicato dai tecnici dell'ufficio del Comune, è possibile andare in ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ in base all'art.37 del D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (che ha sostituito l'art.13 della Legge 47/85) e all'art. 16 L.R. n.23/1985 e s.m.i.

Qui appresso effettuiamo una valutazione dei costi relativi *All'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ*. Secondo la normativa vigente, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli artt. 3,5,6 e 10 della legge 10/77. La concessione in aree agricole per l'imprenditore a titolo principale, così come previsto all'art. 9 comma a) della legge 10/77 risulta gratuita e pertanto, se l'accertamento di conformità venisse richiesto a nome [REDACTED] questi non dovrebbe pagare nulla. Nel caso la richiesta venga fatta da nuovo proprietario in fase successiva alla eventuale vendita all'asta del bene, come precisato dai tecnici del comune di Villassar, dovrebbe essere versata al Comune **una oblazione relativa ai soli oneri di urbanizzazione secondaria**. L'importo degli oneri da versare ammonterebbe presumibilmente a circa: € 0,40 x mc.1.668,30 = 667,32 € (escluse spese tecniche).

N.B. Questo valore si può considerare percentualmente insignificante rispetto al valore del bene appresso riportato.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI AGRICOLI

Nel caso specifico si ritiene adeguata, per gli immobili in parola, la stima a valore

di mercato, che fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. A seguito di indagini di mercato, effettuate presso uffici pubblici e operatori locali in ordine a compravendite realizzate in zona su immobili simili a quelli in esame, si è proceduto alla determinazione del valore immobiliare medio unitario espresso in €/mq. riferito alla superficie.

Determinazione della superficie. Sommando le superfici dei volumi A,B,C,D,E,F e G si ottiene un valore complessivo di mq. 1.524,00.

Determinazione del valore unitario specifico. Nel settore oggetto di stima il valore delle metrature agricole in medio/basse condizioni d'uso, da computarsi sulla superficie, si può considerare pari a circa 300 €/mq. Moltiplicando tale valore per la consistenza del bene si ottiene: € 300 x 1.524,00 = € 457.000,00 che arrotondato porge un valore di:

€ 457.000,00 (diconsi euro quattrocentocinquantesette/00)

CAPITOLO VI

4. STIMA DELLE SERRE

DESCRIZIONE

- **H1/COMPLESSO DI N. 2 SERRE IN FERRO VETRO** (allegato 15). Le due serre hanno una ampiezza singola di circa 2.600 mq. per un totale di circa mq. 5.200, h media = 4,25 e sono divise in tre campate. Una serra è attualmente coltivata a meloni mentre l'altra è in fase di preparazione per la coltura dei pomodori. Secondo quanto affermato dai proprietari le serre e i relativi impianti sono stati completamente adeguati e ristrutturati.

- **H2/COMPLESSO DI N. 7 A TUNNEL IN FERRO-PLASTICA** localizzate in varie parti del terreno. Nello specifico:

- n. 1 serra da 16 moduli con superficie complessiva di circa 6.500 mq;
- n. 2 serre da 13 moduli aventi ciascuna superficie di circa 3.300 mq;
- n. 4 serre da 12 moduli aventi ciascuna superficie di circa 3.300 mq.

- I/SEMENZAIO IN FERRO VETRO.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE E REGOLARITA' EDILIZIA

Per ciò che concerne la stima delle *Serre* sia in ferro vetro che in ferro plastica, verrà calcolato il valore venale tramite media aritmetica fra i valori scaturiti dai seguenti metodi:

1. *metodo della Capitalizzazione dei redditi netti;*
2. *metodo empirico o del confronto.*

- HI/ COMPLESSO DI N. 2 SERRE IN FERRO VETRO. Le serre sono state regolarmente autorizzate con Concessione Edilizia n.1817 del 09.11. 1989. La struttura (secondo quanto comunicato dai proprietari) e l'impiantistica sono state completamente rimodernate alcuni anni fa.

- I/ SEMENZAIO.

La realizzazione del semenzaio che, come struttura si può paragonare ad una piccola serra, non risulta, secondo gli atti reperiti presso l'Ufficio tecnico, inserita in nessuno dei progetti approvati.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE SERRE/SEMENZAIO

- HI/ SERRE IN FERRO VETRO

Nella determinazione del valore venale di questa tipologia di serra dobbiamo tenere in considerazione che, durante l'anno queste vengono utilizzate alternativamente per la produzione di pomodori e meloni. Durante il periodo estivo una serra è attiva per la produzione del melone mentre la seconda viene

preparata per la coltivazione dei pomodori, durante il periodo invernale accade il viceversa.

Come precedentemente sottolineato, la determinazione del valore venale di una serra in ferro vetro di circa 2600 mq. si attua tramite media aritmetica fra i valori scaturiti dai seguenti metodi:

a1) Metodo della Capitalizzazione dei redditi netti. Premesso che durante il sopralluogo è stato appurato che una delle due serre Consideriamo per un primo conteggio la produzione del **pomodoro**:

		PRODUZIONE (produzione annua del pomodoro)	PREZZO MEDIO UNITARIO	PROD LORDA VENDIBILE (€)
SERRA 1	POMODORO	70.000	0,65	45.500,00
SERRA 2	in preparazione	-	-	-
TOTALE				45.000,00

In una azienda agraria condotta con la diligenza del buon padre di famiglia il beneficio fondiario (Bf) è pari circa al 7% della produzione lorda vendibile e pertanto si ha:

$$Bf = € 91.000,00 \times 0,07 = € 3.150,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione medi pari al 4% si ottiene:

$$Val = Bf/i = € 3.150,00 / 0,04 = € 78.750,00 \text{ che arrotondato porge:}$$

$$€ 79.000,00$$

a2) Metodo della Capitalizzazione dei redditi netti. Consideriamo ora la produzione del **melone**.

		PRODUZIONE (produzione annua del meloni)	PREZZO MEDIO UNITARIO	PROD LORDA VENDIBILE (€)
SERRA 1	in preparazione	-	-	-
SERRA 2	MELONE	125.000	0,70	87.500,00
TOTALE				87.500,00

Considerando che in una azienda agraria condotta con la diligenza del buon padre di famiglia il beneficio fondiario (Bf) è pari circa al 7% della produzione lorda vendibile e pertanto si ha:

$$Bf = € 87.500,00 \times 0.07 = € 6.125,00$$

considerando un tasso di capitalizzazione medi pari al 4% si ottiene:

$$Va2 = Bf/i = € 6.125,00 / 0.04 = € 153.125,00$$

Effettuando una media tra il valore relativo alla produzione del pomodoro e il valore relativo alla produzione del melone otteniamo:

$$Va = (Va1 + Va2)/2 = (79.000,00 + 153.125)/2 = € 116.062,50$$

b) Metodo empirico o del confronto. Il valore venale di una serra nuova di circa 2600 mq è pari a € 125.000,00. Per la serre in oggetto, con un'età maggiore di anni 8, ma completamente ristrutturata, applichiamo un deprezzamento del 30%. Ne consegue un valore pari a € 87.500,00 e per n. 2 serre un valore $Vb = € 175.000,00$.

Il più probabile valore di mercato si otterrà allora da una media fra i precedenti valori: $Vm = (Va + Vb)/2 = (116.062,50 + 175.000,00)/2 = € 145.531,25$ che arrotondato porge: **€ 145.500,00** (euro centoquarantacinquemilacinquecento/00)

- H2/TUNNEL IN FERRO PLASTICA

Il valore di una serra tunnel in ferro - plastica in medie condizioni d'uso si aggira intorno ai 13,00 € a mq. Considerando i mq. totali si ottiene: 26.300 mq x 13 = € 341.900,00 che arrotondato porge **€ 342.000,00** (euro trecentoquarantaduemila/00)

- I/SEMENZAIO

Per quanto riguarda la stima del semenzaio possiamo considerare un valore a mq. pari a quello delle serre in ferro vetro, ossia 50 €. Pertanto valutata una

superficie di circa 130 mq., si ottiene $50 \times 130 = \text{€ } 6.500,00$ (euro cento seimilacinquecento/00)

VALORE COMPLESSIVO serre = € 145.500 + € 342.000,00 + € 6.500,00 =

€ 494.000,00 (euro quattrocentonovantaquattromila/00)

CAPITOLO V

5. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI

Il valore complessivo dei beni che costituiscono l'azienda sarà pari a:

VALORE TERRENO		€ 706.000,00
VALORE FABBRICATI ADIBITI AD ABITAZIONE	FABBRICATO 1 e 2	€ 230.000,00
VALORE FABBRICATI AGRICOLI	A+B+C+D+E+F+G	€ 457.000,00
VALORE SERRE/SEMENZAIO	H1+H2+I	€ 494.000,00
Valore COMPLESSIVO		€ 1.887.000,00

Il valore del bene è pari a:

€ 1.887.000,00 (euro un milione ottocento ottantasettemila/00)

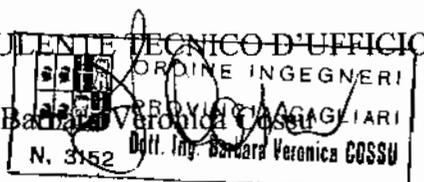
CONCLUSIONI

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Illustrissimo Signor Giudice la sottoscritta rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi. La presente stima viene depositata in originale per l'ufficio oltre a due copie, un floppy disk e copia dell'Atto di Compravendita. Si allega la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Quartu S. Elena li 02/11/2005

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Barbara Veronica Cossu



ELENCO ALLEGATI

1. Stralcio P.d.f.
2. Stralcio mappa catastale (reperita presso l'U.T.E.)
3. 3/a - 3/b - 3/c. Visure catastali
4. Elaborato planimetrico catastale
5. Pianta Abitazione 1 - sc.1:1200
6. 6/a Pianta Abitazione 2 (stato attuale) - 6/b Pianta Abitazione (planimetria catastale) sc.1:1200
7. A/Porcilaia
8. B/ Magazzini e Fienili
9. C/Capannone (stato attuale)
10. C/Capannone (stato di progetto)
11. 11/a D/Stalla stato attuale e 11/b stato di progetto
12. E/Deposito e/o Sala controllo
13. G/Cabina pozzo
14. F/Cabina pozzo
15. H1/Serre in ferro vetro
16. I/Semenzaio
17. Rilievo fotografico lotto

18. Rilievo fotografico Abitazione 1
19. Rilievo fotografico Abitazione 2
20. Rilievo fotografico B/Magazzini-fienili
21. Rilievo fotografico C/Capannone
22. Rilievo fotografico D/Stalla
23. Rilievo fotografico E/Sala di controllo e/o Deposito
24. Rilievo fotografico F-G/Cabina Pozzo
25. Rilievo fotografico H1/Serre in ferro vetro
26. Rilievo fotografico H2/Serre in ferro plastica
27. Rilievo fotografico I/Semenzaio