

es/n° AW FAGUI

PERIZIA

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RE 405/95  
ASTE GIUDIZIARIE.it

N.R.G.6605/2007

OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI (art.617 c.p.c.)

ASTE GIUDIZIARIE.it  
CAUSA CIVILE PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

BIPIESSE RISCOSSIONI SPA

CARIPLO SPA

[REDACTED]

SOC.ITAL. GESTINE CREDITI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Dott. Agr. Salvo Leoni

## ORDINE DI ESPOSIZIONE



<b>A) <u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.</u></b> .....	<b>pag. 3</b>
<b>B) <u>DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'AZIENDA NELLE SUE PARTI ESSENZIALI.</u></b> .....	<b>pag. 4</b>
<b>C) <u>SITUAZIONE DEI FABBRICATI ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI</u></b> .....	<b>pag. 10</b>
<b>D) <u>SANABILITA' DEGLI ABUSI ED ONERI RELATIVI</u></b> .....	<b>pag. 12</b>
<b>E) <u>METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA</u></b> .....	<b>pag. 13</b>
<b>F) <u>DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE</u></b> .....	<b>pag. 14</b>
<b>G) <u>RIEPILOGO E RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL. MO SIG. GIUDICE</u></b> .....	<b>pag. 17</b>



### 1) Premessa

A seguito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

[redacted] contro [redacted]  
[redacted] residenti a [redacted]

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Claudia Beelli procedeva alla nomina quale c.t.u. dell' Ing. [redacted] il quale depositava la relazione di c.t. espletata. In detta relazione, risalente al 1995, veniva attribuito all'azienda agricola di proprietà dei debitori escussi, un valore di stima pari a Lire 279.380.000 ( Lire duecentosettantanovemilioni/trecentottantamila).

Nell'incanto tenutosi in data 15 giugno 2006, il compendio immobiliare di cui sopra è stato aggiudicato per un valore di € 36.000 ( Euro tretaseimila) pari a Lire 69.705.720 ( Lire sessatanovemilioni settecentociquemila/720)

Ritenendo che il prezzo dell' aggiudicazione dell'immobile fosse notevolmente inferiore al reale valore di mercato, l'Avv. Margherita Falqui nella veste di difensore costituito del Sig. [redacted] proponeva opposizione agli atti esecutivi ( art. 617 c.p.c.) immobiliari, allegando una la relazione di stima sintetica del bene, redatta dal Dott. Agr. Giacomo Oppia il 26 luglio 2006.

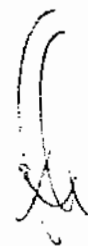
In data 11.12.2007 l'ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Donatella Aru, disponeva per la nomina a c.t.u. dello scrivente Dott. Salvino Leoni, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Cagliari con il n. 98, con studio in Capoterra Loc. Torre degli Ulivi Sett. A lotto 20/A, fissando per il conferimento dell'incarico l'udienza del 12.12.2007

In tale data lo scrivente, presa visione dell'incarico e dopo averlo accettato, prestava giuramento ripetendo la formula di rito.

L'ill.mo sig. Giudice formulava quindi i seguenti quesiti: **“ Dica il c.t.u. se successivamente alla redazione della perizia in sede esecutiva è mutata la situazione dell'azienda e se la sua descrizione nell'ordinanza di vendita corrisponde alla realtà attuale; dica il c.t.u. se sono presenti abusi ed in caso positivo la loro sanabilità ed il costo di sanatoria; Dica il c.t.u. il valore attuale dell'azienda. ”**

L'ill.mo sig, Giudice, data l'urgenza, concedeva termini di 40 giorni per la presentazione della relazione di c.t. espletata ed un fondo spese di € 500.00 a carico dell'opponente. Nella stessa udienza veniva indicato quale c.t. di parte opponente il Dott. Agr. Giacomo Oppia. Lo scrivente fissava il primo sopralluogo sui beni oggetto di controversia per il giorno 27.12. 2007 con

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



inizio alle ore 10,00.

Alla data ed orario stabiliti lo scrivente, in compagnia del proprio collaboratore tecnico Geom. Ottavio Dessi, era presso i beni oggetto di stima dove erano già presenti il [REDACTED]

[REDACTED] Alla presenza degli stessi ed in contraddittorio con i medesimi si diede inizio alle operazioni di rilevamento che si protrassero sino alle ore 13,30 circa e furono completate alle ore 13,30 del giorno successivo.

I risultati dei rilevamenti effettuati, opportunamente elaborati in funzione dei quesiti posti dall'ill.mo Sig. Giudice vengono riportati appresso nel seguente ordine:

- A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.
- B) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'AZIENDA NELLE SUE PARTI ESSENZIALI.
- C) SITUAZIONE DEI FABBRICATI ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI
- D) SANABILITA' DEGLI ABUSI ED ONERI RELATIVI
- E) METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA
- F) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE
- G) RIEPILOGO E RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL. MO SIG. GIUDICE .

A) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.

Per quanto attiene l'individuazione catastale, lo scrivente non ha ritenuto di dover procedere ad ulteriori precisi accertamenti presso gli Uffici del Territorio competenti, acquisendo, e ritenendo pienamente affidabili i dati catastali, totalmente coincidenti, riportati sia dal C.T.U. Ing. Renzo Zucca che dal C.T. di parte Dott. Agr. Giacomo Oppia.

L'azienda in oggetto è distinta in catasto come segue:

Comune censuario di Uta (Ca) loc. "Parroccu"

F° 39 mapp. 31 ha 02.39.70

Il mappale sopra indicato costituisce un'unica azienda agraria ubicata in agro di Uta, divisa in due corpi separati da una strada vicinale (vedi Tav. 3.a). Vi si accede percorrendo la Strada Pedemontana da Assemini a

Siliqua sino al secondo bivio per Uta , quindi imboccando sulla sinistra la strada Comunale con manto asfaltato, "Minola" e percorrendola per circa 1,5 km.

L'azienda è ubicata in un'area pianeggiante posta ai piedi di una zona collinare, con leggero declivio verso Nord. Come visibile nella Fig. n. 1 (Sardegna 3D) l'azienda confina lungo un lato Sud con la Strada Comunale , mentre una diramazione della stessa la suddivide in due corpi di diversa estensione. La superficie aziendale è divisa in campi di dimensioni irregolari dotati buona sistemazione idraulico-agraria, tale da consentire un regolare deflusso delle acque meteoriche reflue verso il rio che costeggia il confine Nord. Parte dei lati perimetrali sono delimitati da fasce frangivento in eucalyptus e cipresso . L'azienda è chiusa con recinzione realizzata in rete metallica e paletti h 1,70 circa. L'accesso sulla strada comunale può avvenire attraverso due diversi cancelli in ferro. L'azienda è servita di linea elettrica e dotata di generatore di corrente autonomo .

Al momento del sopralluogo l'azienda non era attiva sotto il profilo produttivo. Presentava una serie di strutture, che verranno descritte in dettaglio ai punti successivi, che conferivano alla stessa due diverse tipologie di attività :

- a) attività volta verso le produzioni orticole in serra e pieno campo ;
- b) attività agrituristiche e di ristoro.

All'atto del sopralluogo l'azienda si presentava in buono stato in tutte le sue parti, se si escludono alcuni tratti della recinzione posta sul confine Nord, chiaramente logorata dal tempo. Le restanti strutture aziendali erano, in generale, in buono stato di manutenzione ed uso.

## **B) DESCRIZIONE DELL'AZIENDA NELLE SUE PARTI ESSENZIALI**

L'azienda oggetto di stima è costituita , nella sostanza dalle seguenti strutture:

### **1) strutture agricole produttive:**

- a)- Ha 1.40.00 circa di seminativo irriquo , distinto in tdue diversi appezzamenti , con chiara vocazione per l'orticoltura di pieno campo, destinato ordinariamente alla coltivazione del carciofo " Spinoso sardo", in avvicendamento con una graminacea o leguminose da granella ( frumento o fava);
- b) Serra in ferro-vetro della superficie di mq 1.925 circa , realizzata su due navate.

**2) fabbricati ed impianti funzionali all'azienda agricola :**

- a) pozzo freatico
- b) vascone accumulo idrico
- b) impianto irriguo , impianto elettrico;
- c) quota del fabbricato adibita ad abitazione,
- d) tettoia – garage;
- e) magazzino deposito attrezzi

**3) fabbricati ed aree funzionali l'attività agrituristica e di ristoro :**

- a) fabbricato vano bar, sala ricreativa;
- b) toilettes di servizio all'attività di ristoro ;
- c) forni a legna e barbecue;
- d) palchetto per esibizioni artistiche ;
- e) area relax e per attività ludiche e ricreative ;
- f) area maneggio

**B.1)- Descrizione dettagliata delle strutture agricole produttive**

**B.1.a) - Seminativo irriguo di Ha 1.40.00 circa** – con superficie pianeggiante ed in leggero declivio ,suddiviso in due campi irregolari ( vedi Tav. 3a e 3 b), con buona sistemazione idraulica ( Foto n. 1) . Il terreno agrario dotato di buone caratteristiche fisico-chimiche si è originato su terrazzi quaternari alluvionali. Sotto il profilo pedologico rientra nella classe (B) classificabile quindi tra i suoli “ buoni , con moderate limitazioni d'uso , con notevole possibilità di scelta delle colture “ ( Aru-Baldaccini – Carta dei Suoli della Sardegna).

Il suolo , anche da un esame superficiale effettuato in campo , si presenta con buoni livelli di fertilità agraria ed idoneo ad ospitare con successo la coltivazione di varie specie orticole .

**B.1.b)- Serra in ferro-vetro di mq 1.925 circa –**

La serra, realizzata circa 20 anni addietro su due navate ( Tav. n. 3b e n. 10), ha le strutture portanti in acciaio zincato a caldo; coperture e tamponamenti in vetro del tipo “giardiniera”; impianto elettrico completo di quadri di comando; motorizzazioni e manovellismi per le movimentazione delle finestre laterali e di colmo. All'atto del sopralluogo era in buone

condizioni generali ( Fig. n. 2 e 3 ). Le strutture portanti e quelle di completamento (portavetri- arcarecci – battenti –manovellismi etc.) presentavano pochissime tracce di ossido dovute all'azione svolta dall'umidità e dagli agenti inquinanti ordinariamente presenti in serra. Anche il materiale di copertura era sostanzialmente integro , se si escludono alcuni danni di entità non rilevante provocati sulle vetrate poste su una delle testate Ovest della serra da un incendio estivo ( Fig. 4 ). Il Al suo interno era presente un impianto di irrigazione mobile, costituito da una serie incompleta di linee gocciolanti , collegato ad un impianto fisso interrato. Il quadro elettrico, come le linee interne, apparentemente in buono stato, necessitano dei dovuti adeguamenti alla nuove normative sulla sicurezza.

Nell'insieme la struttura, con qualche intervento di completamento sulla parte mobile dell'impianto irriguo è pienamente utilizzabile e funzionale.

## **B.2) descrizione dettagliata dei fabbricati ed impianti funzionali all'azienda agricola:**

L'azienda è dotata delle seguenti strutture di servizio che concorrono in maniera diretta o indiretta, alla creazione della produzione agricola aziendale ( vedi Tav. 3a e 3 b). Le stesse sono infatti da funzionali alla conduzione aziendale , non sovradimensionate rispetto alle esigenze derivanti dal suo indirizzo produttivo.

**B.2.a)- pozzo freatico :** ha intercettato una falda che , a detta del titolare presente in azienda, è perenne ed i grado di soddisfare ampiamente le necessità aziendali. L'impianto è dotato di pompa sommersa di idonea potenza e di vasca di accumulo per riserva idrica ( Tav. n. 7 e 9).

### **B.2.b) impianto irriguo - impianto elettrico**

L'azienda è dotata di impianto d'irrigazione fisso, interrato , che serve il corpo centrale della stessa, con bocchette di attingimento ubicate regolarmente lungo il perimetro , ad un interasse di 16,0 m circa . Vi è quindi la possibilità di servire con acqua irrigua l'intera superficie aziendale. L'azienda è dotata di collegamento alla linea elettrica pubblica. I fabbricati e la serra sono dotate di impianto elettrico funzionante.

### B.2.c) quota di fabbricato adibita ad abitazione

L'azienda è dotata di un fabbricato principale e di alcuni altri fabbricati , di dimensioni ridotte, distribuiti sulla superficie.

Il fabbricato principale , in origine distinto in : deposito attrezzi, frigorifero, sala lavorazione , e vano appoggio-cucina e servizio, ( vedi Tav. n. .4.a e 4.b) e di cui alla conc. Edilizia n. 86/85 dell'11.06.1985 rilasciata dal comune di Uta, attualmente è diviso in due parti distinte e con differenti destinazioni d'uso : una quota di fabbricato adibita a funzioni agrituristiche ricreative di cui si tratterà più avanti, ed una quota di fabbricato adibita ad abitazione . Detta quota di fabbricato si ritiene sia funzionale all'attività agricola poiché consente la permanenza della famiglia in situ che, date le tipologie di produzioni ottenute, salvaguarda l'azienda dall'azione di vandali e/o malintenzionati.

Come rilevabile nella planimetria in allegato ( Tav.6.b) la quota di fabbricato residenziale è costituita da :

- ingresso , di mq 4,00 circa, con pavimentazione in gres cm 35 x 35 in buono stato d'uso , pareti intonacate e tinteggiate, pareti laterali rivestite in parte con materiale lapideo a vista . Sul lato destro dell'ingresso si apre l'accesso al : - vano bagno , di mq 7,50 circa, completo di wc, bidet, doccia, scaldabagno ed impianti relativi, funzionanti ed in buono stato. Frontalmente per chi accede dall'esterno è posto l' accesso alla zona :
- soggiorno-pranzo , della superficie di mq 22,14 circa, dotata di camino ( Fig. 5 e 6 ). Sulla parete frontale per chi accede è stato realizzato un angolo cottura , separato da un manufatto in mattoni h m 1,10 circa. Come rilevabile dalle foto in allegato , il vano è stato rifinito con particolare cura, adottando uno "stile rustico" rifinito con parti in legno di ginepro lavorato ( Fig. n. 5). Il pavimento è rivestito in gres ceramica di buona scelta commerciale ed in ottimo stato d'uso. Sul lato destro per chi accede al vano è ubicato il caminetto ( Tav. 6 b - Fig. n. 6), sollevato di 20 cm circa rispetto alla quota del pavimento , rifinito in legno e con rivestimento in materiale lapideo a vista. Al lato dell'angolo cottura è posto l'accesso alla :
- camera da letto, di mq 20,25 circa , di pianta irregolare (Fig. 7) , con rifiniture commerciali , in buono stato d'uso.

Nell'insieme la quota di fabbricato destinata ad edilizia residenziale , somma a mq 89,19 circa, ed a mc 156,87 circa. Da notare che l'immobile presenta un' altezza interna, da pavimento a solaio di m 2,10.

Altezza assolutamente irregolare e non ammessa per detta tipologia di

fabbricati . La stessa, tuttavia è stata a suo tempo regolarmente approvata e concessa dal Comune di Uta con Conc. Edil. 86/85 .

#### **B.2.d) tettoia – garage**

Ubicata in corrispondenza del secondo cancello di accesso all'azienda, per chi giunge dalla S.P Pedemontana, ha una superficie di mq 22,5 0 circa ( Tav. n 6.a) . Il fabbricato è stato realizzato in modo molto approssimativo ed è privo di rifiniture. Le pareti sono realizzate al rustico , così pure il solaio, mentre manca totalmente la pavimentazione.

#### **B.2.e) magazzino deposito attrezzi**

Ubicato in prossimità del confine Est dell'azienda ( Tav. n. 8 , Fig. n. 8) , ha una superficie di mq 21,42 circa . E stato realizzato con muratura in blocchetti di c.s. intonacati e fratazzati al rustico.

### **B.3 – Descrizione dettagliata delle strutture funzionali all'attività agrituristica e di ristoro**

Come già accennato , l'azienda ha diversificato la propria attività, orientandola in due precise direzioni : a) produzioni orticole in serra e pieno campo ; b) attività agrituristiche e di ristoro. Per attivare le iniziative di cui al punto b) sono stati realizzati, nel tempo, una serie di interventi tecnici che hanno modificato in modo sostanziale alcune strutture ed aree aziendali, rendendole atte ad ospitare tali attività.

#### **B.3.1.) Vano bar, sala ricreativa**

Il fabbricato a suo tempo realizzato con finalità totalmente agricole ( Tav. 4° e 4 b), e di cui alla già citata Conc. Edil. N. 86/85 dell'11.06.1985, è stato sottoposto ad importanti modifiche . Nella sostanza, è stato suddiviso in due quote : una quota adibita ad abitazione (già descritta al punto B.2.c), ed una quota trasformata in vano bar - sala ricreativa ( Tav. 6b e 6c). Detta quota è stata articolata come segue : ingresso-vano bar , della superficie di mq 25,16 circa, è attrezzato con banco bar in muratura e piani di servizio in legno massello, completo di impianti frigo, lavelli inox, servizi idrici, scarichi, ed impianti elettrici , il tutto funzionante ed in buono stato. E rifinito con piastrelline in gres di buona scelta e parti in legno in stile rustico.

E' completato, nell'area di accesso alla saia, da rifiniture in legno rustico di ginepro lucidato ( Fig. n. 9 e 10) Il tutto è in ottimo stato d'uso . Da tale area,

si accede, attraverso una rampa inclinata , ad una - sala ricreativa , della superficie di mq 48,0 circa è stata realizzata in gran parte sotto il piano di campagna (Tav. n.6 b e 6 c ; Fig n. 11 e 12). Come si evince dalle foto in allegato , sia la sala ricreativa che la zona ingresso bar, sono stati realizzati con particolari rifiniture interne idonee alle finalità di utilizzo. Le pareti sono rivestite in materiale lapideo verniciato, mentre alcune rifiniture sono state realizzate in legno rustico. Presenta inoltre un angolo per disc-jokei opportunamente attrezzato , anche questo realizzato in muratura rivestita. La rampa di accesso alla sala è delimitata da una ringhiera in ferro battuto di buona fattura . Il tutto è in ottimo stato di conservazione ed uso. Sul lato destro per chi accede alla sala ricreativa si apre l'accesso ad una saletta-separeè, ( Tav. n 6.b , Fig. n. 13 ) della superficie di mq 8,86 circa , ricavata da una quota del vano confinante . La saletta è priva di luci sull'esterno e, all'atto del sopralluogo, non era stata ancora ultimata nelle rifiniture. Nell'insieme , sia la zona bar , che la sala ricreativa sono in ottimo stato di manutenzione ed uso. Come già precisato , e come evidenziano le foto in allegato, l'ambiente descritto ha una destinazione d'uso volta in modo inequivocabile all'esercizio di attività agrituristiche e/o di ristoro.

### B.3.2) Toilettes di servizio all'attività di ristoro:

All'esterno del fabbricato dianzi descritto è stata realizzata una toilette ( Tav. n. 6 b) di servizio all'attività ricreativa , con accessori e servizi idonei all'uso da parte di portatori di Handicap. L'ambiente è dotato di rifiniture di tipo economico, il tutto in buono stato e funzionante. Sul lato sinistro rispetto all'accesso dell'ingresso-bar, sono in fase di costruzione due vani toilette, all'atto del sopralluogo intonacati al rustico e privi degli accessori ( Tav. 6b)..

### B.3.3) Loggiato barbecue.

Sotto un loggiato, di mq 8,00 circa, realizzata frontalmente al palchetto per le esibizioni, è stato realizzato un camino-barbecue ( Tav. 6.b , Fig. 14 ) attrezzato per la cottura di cibi alla brace, con accanto un idoneo piano di servizio. All'atto del sopralluogo il tutto era funzionante ed in ottimo stato d'uso.

#### B.3.4.) forni a legna in muratura

Nell'area antistante il fabbricato sono stati realizzati, su di un supporto in muratura di h m 1.10 circa dal piano di campagna, due forni a cupola per la cottura dei cibi a legna ( Tav. n 6 b, Fig. 15 ) rifiniti in stile rustico, completi di piano d'appoggio.

#### B.3.5) Palchetto per esibizioni artistiche;

All'interno dell'area destinata ad attività di relax e ricreative ,in prossimità del camino-barbecue , è stata realizzata un loggiato, aperto su tre lati, a protezione di un piccolo palco in muratura, idoneo ad ospitare esibizioni artistiche ( Tav n. 6.a ) . Anche detta opera , all'atto del sopralluogo era in ottimo stato di conservazione ed uso.

#### B.3.6) Area relax e per attività ludiche e ricreative

Circa Ha 00.70.00 della superficie aziendale sono stati destinati ad ospitare le attività connesse con l'indirizzo agrituristico e di ristoro. In particolare , sono stati realizzate :

- aree a prato verde , attrezzate per relax , con pavimentazione e vialetti in basolato, delimitate da caminiere e vialetti transennati in legno verniciato ( Tav 6 a e 6 b, Fig. 15).
- aree per passeggiata, con piantumazioni ornamentali , aiuole, caminiere, siepi e prati calpestabili (Tav. 3 b e 3 c , Fig. 16 e 17 ).
- Aree destinata ad attività ludiche per bambini , attrezzate con scivoli in plastica ed altalene su prato;
- area maneggio, predisposta per attività ippiche su pony, delimitata da transenne in Legno ( Tav. 3 c , Fig. .8)

Gli impianti descritti, funzionanti ed in ottimo stato di manutenzione ed uso. completano in modo organico e funzionale la quota di fabbricati destinati alle attività agrituristiche e/o di ristoro.

#### C) SITUAZIONE DEI FABBRICATI ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Come già accennato in precedenza, presso l'Uff. Tecnico del Comune di Uta (Ca) esiste una concessione edilizia rilasciata a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato rurale. Gli accertamenti e rilievi condotti in situ hanno posto in evidenza l'esistenza una serie di abusi, rispetto a quanto previsto in detta concessione. Per maggiore chiarezza si riportano in sintesi quanto concesso e quanto realizzato :

### **C.1) FABBRICATI IN CONCESSIONE EDILIZIA**

Per l'azienda in oggetto è stata rilasciata la Conc. Edil. N. 80/85 del 11.06.1985 ( vedi All. n. 1), intestata alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] in allegato a tale concessione vi è un elaborato tecnico a firma del Dott. Agr. Gabriele Zucca , con i dettagli dell'immobile approvato. Come rilevabile dalla Tav. n 4 a degli elaborati tecnici in allegato, detto immobile , definito "fabbricato rurale, si articolava in : deposito attrezzi, cella frigo, sala di lavorazione e vano appoggio con antibagno e bagno. Trattandosi di tale tipologia di fabbricato, la relativa concessione venne rilasciata a titolo gratuito. La superficie di tale del fabbricato assommava a mq 168,00 circa Dalla stessa indagine svolta presso gli Uffici accennati , non risulta sia stata presentata , per detta azienda agricola, successivamente a tale rilascio, alcuna ulteriore domanda di concessione edilizia né di sanatoria .

### **C.2) FABBRICATI REALMENTE ESISTENTI**

Come rilevabile dalle Tav. n. 6a, 6b, 6c, 6d, 7, 8, 9 in allegato , all'atto del sopralluogo erano presenti, e sono stati rilevati i seguenti fabbricati :

#### **C.2.a.- Fabbricato principale**

Corrispondente come ubicazione a quello a suo tempo edificato sulla base della Con. Edil. N. 80/85 già citata, ma notevolmente diverso dal fabbricato approvato in concessione, sia per superfici e volumetrie, che per destinazione d'uso. Fabbricato di cui alle Tav. n. 6b, 6c, 6d ed alle Fig. n.5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, . Già descritto in dettaglio ai punti B.2.1. e B.3.c. , ai quali si rimanda. Lo stesso presenta una superficie totale di mq 195,20 circa. La destinazione d'uso dell'immobile è solo in parte quella originaria , infatti è rimasta tale soltanto quella residenziale (pur variando nell'entità delle superfici e cubature), mentre una parte importante del fabbricato è stata modificata in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica e di ristoro.

#### **C.2.b) Fabbricati di minore entità**

Come rilevabile dalle Tav. n 6a, 6b e success. in allegato, e già descritto in dettaglio ai punti B.2.d) , B.2.e) , B.3.2.) ed alle Tav. da 6 a 12 ai quali si rimanda , sono presenti in azienda altri fabbricati di minore superficie e volumetria .

Per nessuno suddetti fabbricati risulta si stata rilasciata alcuna concessione edilizia né sia stata richiesta o definita alcuna procedura di sanatoria.

## D) SANABILITA' DEGLI ABUSI ED ONERI RELATIVI

Per quanto attiene la sanabilità degli abusi , si rileva la seguente situazione:

- da quanto si è potuto accertare, gli abusi di cui sopra sono stati realizzati in data anteriore al 31.03.2003 ;

- il titolo di credito in base al quali si procede è anteriore al 31.03.2003;

per cui, a norma della L. 24.11.2003 n. 326 , nel caso di beni sottoposti a vendita giudiziaria, l'acquirente, presentando richiesta al Comune entro 60 giorni dall'aggiudicazione, potrà godere del Condono Edilizio di cui alla Legge citata.

Gli abusi realizzati risultano pertanto essere sanabili, utilizzando tale possibilità prevista dalla citata legge di Condono Edilizio

In questo modo divengono sanabili anche situazioni che, viceversa, non sarebbe stato possibile sanare, quali :

-la destinazione ad abitazione di immobili con h interna di soli m 2,10 ;

-la destinazione ad attività agrituristiche e/o di ristoro di immobili, seppure l'azienda non disponga della superficie minima di Ha 3,0 , prevista dalla normativa regionale.

### D.1) determinazione degli oneri sanatoria per condono edilizio

Sulla base della n. 326 del 24.11.2003, dovranno essere sottoposti a condono edilizio tutti gli immobili presenti in azienda. Per il caso in esame la citata Legge prevede ( tab. C – misura dell'oblazione) il versamento di un onere di oblazione a favore del Comune pari a :

- €/mq 100,00 per gli immobili ad uso residenziale

- €/mq 150 ,00 per gli immobili ad uso non residenziale

A questi oneri si aggiunge l'anticipazione degli oneri di concessione a favore dello Stato ( tab. D – misura dell'anticipazione degli oneri di concessione ) che per i comuni con meno di 10.000 abitanti come nel caso in esame è pari a €/mq 38,00, salvo conguaglio.

-dato quanto sopra, e viste le superfici di cui al calcolo planivolumetrico riportato nelle Tav. 11,12,13, si avrà :

- Sperficie degli immobili per uso residenziale (Tav. 13):

Abitazione = mq 89,19

Oneri di oblazione :

mq 89,19 x €/mq 100,00 = .....€ 8.919,00

**- superfici degli immobili per uso non residenziale (Tav.13):**

(bar sala ricreativa = mq 106,12 ; tettoia-garage wc = mq 33,98 ;loggiato e  
Wc disabili = mq 16,20; palchetto =mq 8,74; magazzino ricovero attrezzi  
=mq 21,42; cabina pompaggio = mq 8,05 ) = mq 194,51

**Oneri di oblazione:**

mq 194,51 x €/mq 150,00 =.....€ 29.176,50

**Totale oneri di oblazione a favore del Comune = 38.095,50**

**-Anticipazione degli oneri di concessione**

(mq 89,19 + mq 194,51 )= mq 283,70

mq 283,70 x €/mq 38,00= .....€ 10.780,60

**Totale oneri di antic. conc. a favore dello Stato.....€ 10.780,00**

**Totale complessivo ( oblazione + antic. conc.) =..... € 39.876,00**

**circa**

**E) METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA**

Come evidenziato ai punti precedenti , l'azienda agricola in oggetto si presenta in una situazione particolare . Una quota infatti è destinata ad uso agricolo, un'altra quota è destinata ad attività agrituristiche e/o di ristoro. Finalizzati a questa seconda attività sono stati realizzati una serie di interventi e di migliorie , che hanno riguardato sia il fabbricato principale, alcuni fabbricati minori, ed una quota importante delle aree limitrofe ( 0.70.00 Ha circa) . Poiché gli interventi effettuati sui fabbricati risultano sanabili , degli stessi si terrà conto nella valutazione del bene.

Data la situazione si ritiene indispensabile adottare due differenti metodologie estimative , per le due quote dell'azienda dianzi descritte :

-per la quota utilizzata per attività agricole, compresi i fabbricati funzionali a tale attività ( abitazione, magazzino, vasca, cabina tettoia pozzo, impianti, etc.) presenti in azienda, la metodologia adottata sarà quella basata sulla determinazione del reddito medio annuo costante ottenibile dall'attività ordinariamente condotta in azienda . Il valore ottenuto dalla capitalizzazione del reddito netto annuo medio , costituirà il valore di stima di tale quota .

-per la quota utilizzata per attività agrituristiche e di ristoro comprensiva della sala ricreativa, angolo bar , aree ludiche e di relax, le piccole strutture di servizio ( forni a legna, barbecue, vialetti, siepi, prati,

transennati etc) si utilizzerà la metodologia di stima per "valori tipici" opportunamente adattata alla situazione.

**E) DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE ATTUALE DEL BENE.**

**E.1) QUOTA DESTINATA AD ATTIVITA' AGRICOLE COMPRESI FABBRICATI FUNZIONALI ALLA STESSA**

**E.1.A.) Determinazione della plv aziendale**

Fonti economiche utilizzate :

- I dati economici relativi al valore unitario delle produzioni di pieno campo, espresso in €/Ha, sono stati ricavati dall'elaborazione dei dati INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) attualmente disponibili.

Per le produzioni unitarie ed i prezzi del pomodoro in serra, non essendovi dati statistici ufficiali dai quali attingere si è provveduto ad un'indagine presso i maggiori mercati all'ingrosso e cooperative di produzione e commercializzazione dell'Isola.

**1-produzioni di pieno campo**

**-avvicendamento : carciofo - cereali da granella (50%)**

superf. Tot. disponibile al netto delle tare Ha 01.40.00

**Valore economico delle produzioni (PLV) ( elab. dati INEA 1999-2004)**

-cereali da granella €/Ha 537,83 x Ha 0,7 = PLV € 375,90

-carciofo €/Ha 7.227,16 x Ha 0,7 = PLV € 5.058.89

Totale cereali+carciofo = PLV € 5.434.79

Nelle condizioni specifiche, si stima che l'insieme degli oneri diretti ed indiretti, necessari per condurre a buon fine le produzioni (non riportati per brevità) assommano ad un onere totale pari al 60 / % del valore economico della PLV. Se ne deduce che si avrà un reddito netto (Bf) pari a : € 5.434,79 x 40 % = € 2.173,92. da cui

**-REDDITO NETTO MEDIO ANNUO OTTENIBILE DALLE PRODUZIONI**

**DI PIENO CAMPO : € 2.173.92**

**2) Produzioni in serra**

- In serra viene ordinariamente praticata la monocoltura del pomodoro, che succede quindi a se stesso per molti anni. La coltura viene condotta, ordinariamente seguendo un "ciclo lungo", con impianto a settembre e

fine raccolta nel giugno successivo , od utilizzando il "doppio ciclo". In questo caso viene effettuato un primo impianto in agosto , che rimane in produzione da novembre a tutto gennaio, cui segue un secondo impianto che rimane in produzione da fine aprile sino a giugno-luglio. La produttività, espressa in Kg/mq è più elevata nel secondo caso ma viene in parte annullata dalle maggiori spese di gestione. La determinazione del valore economico della plv, data la tipologia di prodotto coltivata in zona ( pomodoro "ramato" e/o "insalatato") si riferirà alla coltura in "ciclo lungo". Sulla base conoscenze tecniche personali e da un'ampia indagine condotta, risulta che le produzioni unitarie medie ordinarie, espresse in Kg/mq coperto , per queste due tipologie di prodotto si attestano in Sardegna sui 10,8 Kg/mq.. Il prezzo unitario medio, spuntato nelle ultime tre stagioni si è attestato sui 1,20 €/kg.

Da cui :

**-valore economico delle produzioni in serra:**

$\text{Kg/mq } 10,8 \times \text{mq } 1.925 = \text{kg } 20.790$

$\text{Kg } 20.790 \times \text{€/kg } 1,20 = \text{€ } 24.948$

**-totale valore economico medio annuo PLV in serra : € 24.948,00**

Insieme degli oneri diretti ed indiretti, necessari per condurre a buon fine le produzioni (non riportati per brevità) assomma ad un onere totale pari al 70 % del valore economico della PLV . Ne deriva che si avrà un reddito netto-annuo medio (Bf) pari a

$\text{€ } 24.948,00 \times 30\% = \text{€ } 7.484,00$  da cui :

**REDDITO NETTO MEDIO ANNUO OTTENIBILE DALLE PRODUZIONI  
CONDOTTE IN SERRA = 7.484,00**

**TOTALE REDDITO NETTO MEDIO ANNUO AZIENDALE (Bf) :**

$(\text{€ } 2.173,00 + \text{€ } 7.484,00) =$

$= \text{€ } 9.658,00$

ritenendo che il tasso di capitalizzazione adottabile nel caso specifico possa essere fissato nel 5,2 % , si avrà un valore di stima della quota di azienda adibita ad attività agricola paria a :

$\text{€ } 9.658,00 / 0,052 = \text{€ } 185.730,00$

**valore di stima della quota utilizzata per attività agricole**

$= \text{€ } 185.730,00$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VALORE DI STIMA ARROTONDATO AD € 185.000,00

E.2) QUOTA UTILIZZATA PER ATTIVITA' AGRITURISTICHE E DI RISTORO

Tale quota comprende la quota di fabbricato per uso agrituristico e di ristoro e l'insieme delle strutture ed aree attrezzate ampiamente descritte ai punti precedenti. Viste le opere effettuate e stimandone i relativi oneri di costruzione, tenuto conto delle reali condizioni tecniche nelle quali sono attualmente le stesse, sulla base delle proprie conoscenze e delle esperienze estimative già condotte in anni di professione, note le possibilità di reddito aggiuntivo a quello agricolo ritraibile da detta quota di proprietà, si stima che il più probabile valore venale attuale dei beni e delle migliorie apportate al fondo con finalità agrituristiche e di ristoro, possano essere fissati in € 110.000,00 Da cui:

valore di stima della quota utilizzata per attività agrituristiche e di ristoro

= € 110.000,00

( diconsi Euro centodiecimila)

ne deriva che:

IL VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'INTERA AZIENDA VIENE STIMATO PARI A:

€ 185.000 + € 110.000,00 = € 295.000,00

= Euro 295.000,00

( diconsi Euro duecentonovantacinquemila)

E.3)-DETRAZIONI DI VALORE :

Data la situazione riscontrata e riportata ai punti precedenti, si stima debbano essere effettuate le seguenti detrazioni al valore di mercato dell'azienda stessa, dianzi determinato :

- detrazione per oneri di condono edilizio..... € 39.876,00

- detrazioni per oneri di adeguamento degli imp.elettrici alle norme di sicurezza vigenti.....€ 12.000,00

Totale detrazioni :.....€ 51.876,00

da cui :

si stima che il piu' probabile valore venale attuale di mercato, dell'azienda

nella sua interezza, al netto delle detrazioni dianzi indicate, possa essere  
fissato in : € 295.000,00 - € 51.876,00 = € 243.124,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VALORE ECONOMICO DI STIMA ARROTONDABILE AD

€ 243.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(DICONSI EURO DUECENTOQUARANTATREMILA)

.....

**F ) RIEPILOGO E RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO SIG  
GIUDICE.**

A seguito degli accertamenti condotti, elaborati in funzione dei quesiti posti dall'Il.mo Sig. Giudice e di cui si riferisce in dettaglio ai punti precedenti, lo scrivente è in grado di dare le seguenti risposte ai suddetti quesiti :

1) la situazione riscontrata nell'azienda oggetto di c.t.u. è notevolmente mutata rispetto a quella che risultava all'atto della redazione della perizia in sede esecutiva ;

2) la descrizione dell'azienda riportata nell'ordinanza di vendita non corrisponde alla realtà attuale. L'azienda è stata infatti profondamente modificata ;

3) nell'azienda sono stati realizzati una serie di abusi edilizi che risultano essere sanabili dall'eventuale acquirente in sede giudiziaria ;

4) Gli oneri di sanatoria sono stati determinati pari ad €..... 39.876,00 circa;

5) Il più probabile valore di mercato attuale dell'intera azienda, al netto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



delle detrazioni per oneri di sanatoria e di adeguamento degli imp. elettrici alle norme vigenti, è stato determinato in :

€ 243.000,00

=====

( Diconsi Euro duecentoquarantatremila)

.....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tanto per l'incarico ricevuto  
Dott. Agr. Salvo Leoni  
ALBO  
N. 1000  
ORDINE DEI PERITI AGRONOMI E  
DOTTORI IN SCIENZE AGRARIE  
PROV. DI CAGLIARI - ITALIA

Cagliari 27.01.2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio di Consulenza e Progettazione

~~Dott. Agr. Salvo Leoni~~

~~Via Fonte degli Ulivi Sett. A.n. 28/A~~

~~06072 Cappoterra (CA)~~

~~tel. 070-727500~~

~~tel. 070-882207~~

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it