

TRIBUNALE DI CAGLIARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare
R. E. n. 537/2011

promossa

[Redacted]

(sede centrale)

con l'intervento di [Redacted] nell'interesse di
BELVEDERE SPV srl cessionaria del credito di SPV PROJECT 1720 srl
per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA srl (B.V.)

contro

[Redacted]



Giudice Dott.ssa Flaminia IELO

data di assunzione dell'incarico: 12 luglio 2013

data per incarico frazionamento dal 06 luglio 2017

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA di INTEGRAZIONE
PER FRAZIONAMENTO MAPPALE 1991
E PROPOSTA DI DIVISIONE PER GLI ALTRI IMMOBILI PIGNORATI

Terreni e Fabbricati rurali

*Località "Montixi" - Villarios, frazione del Comune di Giba;
coordinate catastali:*



Terreni

*Foglio 104-- mappali 196-193-861-1060-1061-1067-1068-21-1991-1993-859
2252-862.*

Fabbricati

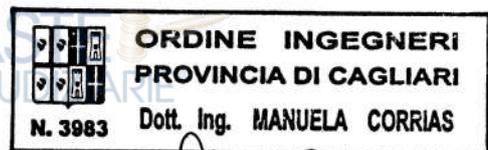
sez. A - Foglio 104 - mappale 2253 - sub 4 - piano T - Cat. D/10;

sez. A - foglio 104 - mappale 1995 - Cat. C/2 - classe 5 - consistenza 5mq



Il CTU

Ing. Manuela CORRIAS



Manuela Corrias



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Ing. Manuela Corrias, residente a Cagliari (CA), con studio professionale in Cagliari (CA) via Paruta n. 3, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3893 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Cagliari, riceveva incarico dal Giudice Esecutore Dott.re Stefano GRECO di esprimere consulenza tecnica onde valutare e stimare i beni pignorati.

In data 12 luglio 2013 alle ore 11.00 la sottoscritta prestava il giuramento di rito e gli venivano assegnati i 13 quesiti da risolvere. In data 06 luglio 2017 l'Ill.mo giudice convocava nuova udienza per integrare la perizia e precisamente invitava la sottoscritta a provvedere al frazionamento del bene immobiliare ai fini di separare la quota di 1/3 che riuscisse a coprire l'ammontare della somma del debito.

L'Ill.mo Sig. G.E. fissava nuova udienza al 07 giugno 2018 e da questa data in poi è stato un susseguirsi di rinvii quali: l'udienza del 21/03/2019, l'udienza del 12/12/2019 ed infine il rinvio al 19 marzo 2020. L'ii.mo Giudice in data 27/02/2020 ha fissato un'udienza per accordare le parti circa la scelta del frazionamento e la soluzione tecnica da adottare. Le parti, ritenendo l'immobile divisibile in natura scelgono la soluzione, in contraddittorio, di frazionare il terreno tale da estrapolare una parte il cui valore economico sia pari al totale della quota di 1/3 di tutto il patrimonio dell'esecutato. Nell'udienza del 03/11/2020 la parte procedente (ITALFONDIARIO spa procuratore della società recupero crediti BV ITALIA) ha fatto presente, che la parte delle Serre a cui è stato assegnato il valore corrispondente ad 1/3 del totale, non era un valore vendibile sul mercato per coprire tutta la somma del debito, pertanto richiedeva che fosse venduto tutto l'intero compendio delle Serre. Al contrario la parte dei comproprietari si sono dimostrati favorevoli alla sola vendita della parte delle Serre da frazionare.

Successivamente all'udienza del 02/03/2021, nonostante il creditore procedente insistesse sulla sua posizione, Il Giudice, la Dott.ssa Flaminia Ielo scioglie la riserva e dichiara approvato il progetto di separazione in natura della quota di 1/3 del bene delle Serre, secondo il progetto che la sottoscritta aveva presentato all'udienza del 03/11/2021.

Nella stessa udienza del 02/03/2021 veniva disposto che la sottoscritta CTU procedesse con l'operazione di frazionamento del mappale 1991. Per le operazioni di frazionamento del terreno con mappale 1991 la sottoscritta CTU si è avvalsa del coadiutore il Geom Luca Atzeni. L'incarico del presente co-auditore è stato approvato con istanza n.1 dep. 17/09/2018.

Il termine ultimo concesso per la nuova soluzione è il 07 ottobre 2021 sia per il deposito in cancelleria, per la trasmissione ai creditori, agli intervenuti, al debitore, e sia per presentare al Catasto il frazionamento e anche per consegnare la presente relazione di integrazione completa di tutto il lavoro.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E DEL MANDATO

Previo esame dei documenti prodotti ed espletati e dei necessari preliminari accertamenti, lo scrivente, ha ritenuto necessario iniziare le operazioni peritali con le verifiche presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto di Cagliari per quanto riguarda la situazione catastale delle proprietà, inoltre ha eseguito ricerche e controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giba in ordine agli aggiornamenti del Piano Regolatore e dei vincoli in essere sul terreno da frazionare per i piani sovracomunali quali PAI e PPR ed il tutto anche per gli immobili pignorati. Inoltre per la valutazione degli immobili e dei terreni è stata considerata la struttura organizzativa Regionale



sarda denominata LAORE per l'aggiornamento dei costi della zona sia dei prodotti ortofrutticoli che dei terreni che del costo di costruzione.

2. OBIETTIVO DELLA PERIZIA

Questa perizia risponde alla richiesta di 2° integrazione predisposta dall'Ill.mo Giudice S. Greco, per quanto riguarda la causa n. 537/2011, in data 06 luglio 2017 con scadenza 30 aprile 2020 e successivi rinvii al 03/11/2020 e al 02/03/2021, con ultima scadenza definitiva del 07 ottobre 2021. Precisamente si richiede di dividere in quote eque, tra i co-proprietari ed eredi, tutti gli immobili pignorati ricadenti nella Località di Villarios Frazione del Comune di Giba, ma soprattutto si richiede di valutare, al valore di mercato attuale, la quota totale di 1/3 di tutti i terreni pignorati e scorporare da tutte le proprietà pignorate il valore di terreni la cui somma sia pari al totale delle quote di 1/3. La quota totale di 1/3 dell'esecutato corrisponde al valore di € 353.156,67.

La sottoscritta per assolvere al nuovo incarico ha preventivamente parlato con l'avvocato di parte della parte eseguita ovvero con la sig.ra Stefania Montisci figlia della co-proprietaria [REDACTED] e con la sig.ra [REDACTED] e con i suoi Fratelli figli del co-proprietario [REDACTED]. Da questo incontro tenutosi in data 08 febbraio 2020 è emerso che la parte eseguita sarebbe disposta a mettere in vendita per il valore di 1/3 parte del terreno del compendio denominato le Serre (vedi frazionamento). Nell'udienza del 27/02/2020 dinanzi al Giudice, la Dott.ssa Flaminia Ielo, sono state sentite le parti sia della parte procedente nella figura dell'avv.to Ettore Atzori che rappresenta la società BV Italia (società recupero crediti di ITALFONDIARIO spa) e sia la parte eseguita l'avv.to Mauro Montisci in difesa degli eredi ovvero co-proprietari dei terreni. Di comune accordo si è pensato di frazionare una parte del terreno corrispondente al foglio 104 mappale 1991 e di sommarlo al valore di tutto il terreno ricadente al foglio 104 mappale 1993. In questo modo si ritiene che questa parte di terreni copra interamente il valore totale delle quote di 1/3 dell'esecutato. L'obiettivo è di salvare il resto della proprietà dei terreni in cui è operante ed esistente un'a zienda vitivinicola che produce un vino denominato TERRA SASSA.

Precedentemente, la sottoscritta CTU in data 03/12/2018 ha chiesto alla parte attrice Italfondario spa, nella figura della BV ITALIA di aggiornare ad oggi la somma del debito con tasso d'interesse ed interessi di mora ottenendo così il nuovo valore del precetto pari a € 125.374,32. Lo scopo di tale operazione è servita per poi valutare e ottenere la giusta conclusione che il valore del terreno frazionato più il totale del terreno 1993 copra abbondantemente il debito dell'esecutato.

Risulta che il valore della parte delle serre è pari a € 353.156,67 > di € 125.374,32 valore del debito da sanare (valutato al 2018).

La seconda parte di questa perizia riguarda poi la suddivisione, di tutti gli altri immobili pignorati, in parti uguali tra i due eredi rimasti quali: la co-proprietaria [REDACTED] rappresentata dalla figlia [REDACTED] ed il co-proprietario oramai defunto, rappresentato dalla figlia [REDACTED] e dai suoi fratelli e sorelle che sono gli eredi diretti.

In data 14 settembre 2021 il coadiutore Geom Luca Atzeni ha ottenuto l'approvazione del frazionamento del mappale 1991 foglio 104 in due particelle una con mappale 2313 di 6.670mq e l'altra il mappale 2314 di 4.128mq. In ciascuno di questi terreni è presente una serra di uguale dimensione di 2.275mq. L'approvazione del frazionamento in data 14 settembre 2021 con protocollo CA0078515.

2.1 RIASSUNTO DELLA SITUAZIONE TECNICA ED EREDITARIA DAL 2014 AD OGGI 2021

Per quanto sopra spiegato ritengo utile fare un breve riassunto sulla situazione ereditaria dei terreni pignorati e dei rapporti tra i fratelli dell'esecutato.

Ricordiamo che dal 2014 ad oggi settembre 2021 la situazione ereditaria, la destinazione d'uso e l'utilità dei terreni pignorati non è cambiato. Il [REDACTED] è l'unico esecutato di questa causa, ma successe che molti anni prima egli vendette verbalmente le sue quote di 1/3 dei terreni pignorati, ai suoi due fratelli la sig.ra [REDACTED] ed il sig.re [REDACTED]. I due fratelli oggi hanno dato la gestione delle proprietà ai loro figli e precisamente a [REDACTED], figlia della sig.ra [REDACTED], e la sig.ra [REDACTED] e ai suoi fratelli e sorelle dell'oramai defunto [REDACTED] entrambe cugini ed eredi della proprietà pignorata.

Di seguito verrà spiegata la situazione relativa alla proprietà dei terreni che a TUTTO OGGI E' ANCORA ESISTENTE. Tale spiegazione è da considerarsi un IMPORTANTE PREMESSA DELLA RELAZIONE PERITALE in quanto condiziona non solo lo svolgimento delle operazioni peritali e gli accessi ai terreni della sottoscritta, ma soprattutto la gestione attuale dei terreni, l'uso degli stessi ed i ricavi economici.

Il passaggio di soldi fu testimoniato solo da una scrittura privata tra le parti, di fatto a tutto oggi NON ESISTE NESSUN documento legale che testimoni questo passaggio di proprietà, per cui in tutti gli atti ed i documenti legali e catastali compare ancora la proprietà per 1/3 di tutti i terreni pignorati a nome del sig.re [REDACTED].

Da allora la proprietà di tutti i terreni è stata DIVISA tra la sorella ed il fratello del pignorato. Questa divisione, benché non sia confermata da nessun atto legale e neppure da un frazionamento catastale fa sì che A TUTTOGGI la gestione dei terreni sia equamente divisa tra i due fratelli, nel seguente modo:

La sorella, la [REDACTED] ha delegato la piena gestione alla figlia [REDACTED] con un contratto di comodato d'uso gratuito per la sua parte ed invece per l'altra parte, il fratello [REDACTED] poiché è oramai defunto, è stata ereditata dai suoi figli [REDACTED] e insieme con i suoi fratelli e sorelle, i quali hanno dato i terreni in affitto, alcuni alla Cantina privata di Giba (ex Semura) ed altri ad un coltivatore diretto della COLDIRETTI il sig.re Giorgio Reginali. Specifichiamo che [REDACTED] ha la partita IVA perché Coltivatore diretto ed aveva lui in gestione i terreni che ora ha il sig.re Reginali, dal 2002 al 2008. [REDACTED] ha inoltre il comodato d'uso dei terreni mappale 1067. Questa premessa è fondamentale per spiegare che, ai fini di eseguire gli accessi per svolgere tutte le operazioni peritali è stata necessaria la presenza di entrambe le cugine [REDACTED] e [REDACTED] perché di fatto i terreni pignorati sono regolarmente divisi tra queste due proprietà per la gestione, l'accesso, le cure, le coltivazioni ed i guadagni e sebbene questa divisione NON abbia nessun valore legale in quanto non vi è nessun atto notarile in possesso delle parti e neppure un frazionamento catastale, ma bensì SOLO un accordo privato tra i due fratelli, DI FATTO I TERRENI SONO GESTITI ED ANCHE DIVISI COME SE TUTTO FOSSE LEGALE.

La parte pignorata al sig.re [REDACTED] è costituita dalla quota di 1/3 di tutto i terreni di proprietà ad eccezione del terreno ricadente nel mappale 1993 che risulta in comunione dei beni con la moglie per cui la quota di 1/3 è di proprietà anche della moglie, si deduce che la sua quota parte è di 1/6. In totale la proprietà è costituita da 6 terreni e 5 fabbricati ed un locale deposito per impianto di pompaggio. Questi terreni sono disseminati nella pianura di Villarios, una frazione del Comune di Giba, in una località denominata Montixi, sono abbastanza vicini gli uni agli altri e collegati tra loro da delle stradine interne di campagna.

I terreni sono così organizzati e precisati: in uno ci sono 3 blocchi di serre, in un altro un'azienda vitivinicola che attualmente produce un vino denominato TERRA SASSA, l'azienda comprende un grande vigneto e 5 fabbricati, un'altro terreno è incolto e tutti gli altri sono coltivati a vigneti, per un totale di 97.743mq di estensione terriera pari a 9,7743ha ovvero 9ha 77are 43centiare.

3. INIZIO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi nel terreno foglio 104 mappale 1991, denominato Le serre, il giorno 10 febbraio 2020 alle 9.30 del mattino. Qui sono stata accolta dalle due cugine ed eredi la sig.ra Stefania Montisci e la sig.ra [REDACTED]. Ho iniziato le operazioni preliminari alla presenza del coadiutore Geom Luca Atzeni per la determinazione del tipo frazionamento del terreno mappale 1991. Prima di tutto sono state svolte alcune importanti operazioni preliminari per preparare gli strumenti al rilievo plano-volumetrico, quali: la scelta dei punti fiduciarci, il piazzamento della stazione totale per il rilievo quale TOP CON QS 3M, battitura dei punti con l'aiuto dell'asta munita di prisma di captazione, per quanto riguarda i terreni, invece sono state eseguite le ispezione degli stessi ed il rilevamento delle misure, dei rendimenti produttivi, e delle caratteristiche produttive, per poi calcolare il valore dei frutti pendenti, dei valori di soprassuolo e di suolo. Ho proseguito alla presenza del coadiutore il Geom. Luca Atzeni alla battitura di punti per il tipo frazionamento, estrapolando da tutto il terreno 1991 il perimetro della serra grande ed il terreno su cui essa giace, ed anche la parte di terreno antistante la serra stessa. Questo terreno costeggia la strada comunale di Sarri da cui si può accedere, indipendentemente al lotto frazionato e quindi direttamene dalla strada comunale perché è con essa confinante.

L'altro passaggio importante del frazionamento è stato di produrre il documento di frazionamento Pregeo al Catastao e di presentarlo per l'approvazione, avvenuta in data 14 settembre 2021 con protocollo n. CA0078515/202.

In secondo luogo mi sono accertata tramite le due cugine ed eredi presenti, che l'asse ereditario di divisione fosse rimasto invariato rispetto al 2014 ottenendo risposta affermativa.

La seconda parte della perizia riguarda infatti la descrizione aggiornata ad oggi di tutti terreni pignorati, evidenziando che l'ipotetica divisione su cui i due eredi si sono accordati è ancora valida, inoltre di queste due famiglie di eredi è stata valutata la quota pro-capite. Ancora ad oggi di fatto non è rappresentata da alcun atto legale o notarile.

Sulla scorta della premessa sopra precisata, degli accertamenti effettuati in loco, delle indagini e controlli presso i competenti uffici, assunte informazioni e compiute tutte le necessarie indagini, lo scrivente è così in grado di procedere all'espletamento dell'incarico riferendo quanto in appresso.

3.1 RILIEVO Plano- altimetrico per definire il tipo frazionamento

La fase preliminare al frazionamento prevede un rilievo plano-altimetrico ai fini di produrre un tipo frazionamento. La scelta dei punti fiduciarci è una fase delicata e lunga che comporta la ricerca attraverso le stradine di campagna o inter poderali dei segni a forma di croce di colore rosso in cui sono stati rilevati dal catasto i punti di riferimento per eseguire con la stazione il rilievo della zona. Nel caso specifico sono stati scelti n. 3 punti fiduciarci che chiudono una triangolazione. Siamo andati a cercarli passando attraverso la strada comunale di SARRI che ci ha condotto a piedi attraverso delle stradine interpoderali passando tra i vari terreni coltivati appartenenti ad altre proprietà. Nell'allegato n. 2 si riportano le schede catastali con la descrizione dei tre punti fiduciarci scelti.

Successivamente abbiamo battuto i punti con la stazione TOTALE TOP CON QS 3M, con l'uso del prisma. Abbiamo segnato tre punti in terra che stessero dentro la triangolazione topografica territoriale, vedi foto di seguito ed anche documento del frazionamento allegato n. 10.



Foto n. 1 – triangolazione per rilievo plano-altimetrico

Operazioni di rilievo abbastanza impegnative per via del fatto che i segni che indicano i P.F con una croce rossa sono spesso nascosti tra le erbacee e la vegetazione naturale della campagna e quindi difficili da trovare. Alla fine dopo circa un'oretta di indagine sono stati trovati e presi in considerazione in modo corretto.

Questa operazione subito dopo è servita per piazzare la stazione totale ed è iniziata la fase di rilievo, sono stati battuti i punti che sono stati scelti in loco per definire il perimetro di una sola serra e della parte di terreno antistante. Questo rilievo è servito per produrre il documento Pregeeo del tipo frazionamento approvato in data 14 settembre 2021 (vedi allegato n.10). Dai vari incontri con le proprietarie ed eredi e con il creditore precedente è emersa la scelta di estrapolare una parte del terreno con coordinate catastali foglio 104 mappale 1991. La quota estrapolata dal tutto il terreno del mappale 1991 corrisponde ad una serra con antistante una parte di terreno coltivabile. La parte del terreno antistante comunica con la strada comunale di Sarri, in modo che esso possa avere un accesso indipendente dal momento che poiché gli altri terreni degli eredi sono tutti collegati tra loro, si possa evitare di passare dentro le loro proprietà per accedervi. L'altra parte di terreno che dovrà essere considerata è l'intero mappale 1993. In questo modo sommando i valori di entrambi questi terreni, (il frazionamento più intero mappale 1993), si riesce a coprire il valore complessivo di tutte le quote di 1/3 pignorate a [REDACTED]

Il Geom. Luca Atzeni ha così proceduto per produrre il tipo frazionamento (All.to n. 10) dal quale sono state ottenuti due mappali 2313 e 2314 che hanno le seguenti superfici:

Superficie MAPPALE 2313

Totale superficie comprensiva di 2° serra e terreno antistante = 6.670mq

Superficie 2° Serra = 2275mq

Superficie terreno seminativo sormontato dalla serra = 2.275mq

Superficie terreno seminativo antistante la Serra = 4.395mq



Superficie MAPPALE 2314

Totale superficie Terreno comprensivo di 1° serra = 4.128mq

Superficie 1° serra = 2.275mq

Superficie terreno seminativo sormontato dalla serra 2.275mq

Superficie terreno restante da 4.18mq - 2.275mq = 1.853mq

Superficie MAPPALE 1993

superficie terreno 1993 per intero = 6.611mq

La descrizione delle varie superfici dei mappali frazionati è indicata di seguito:

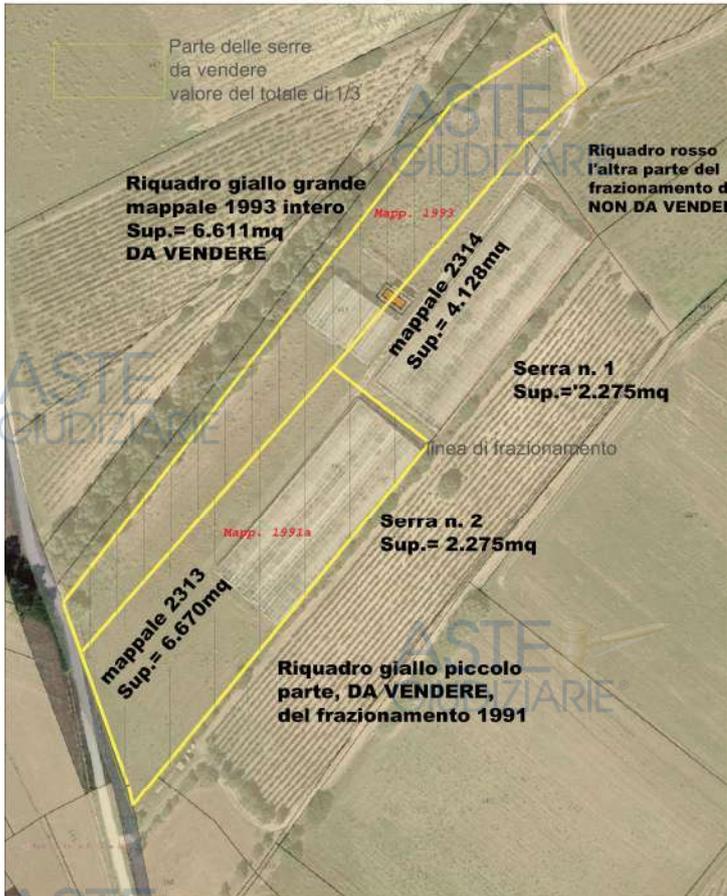


Foto n. 2 – mappale intero 1993
+ Frazionamento mappale 1991 in due NUOVI
MAPPALI 2313 e 2314.

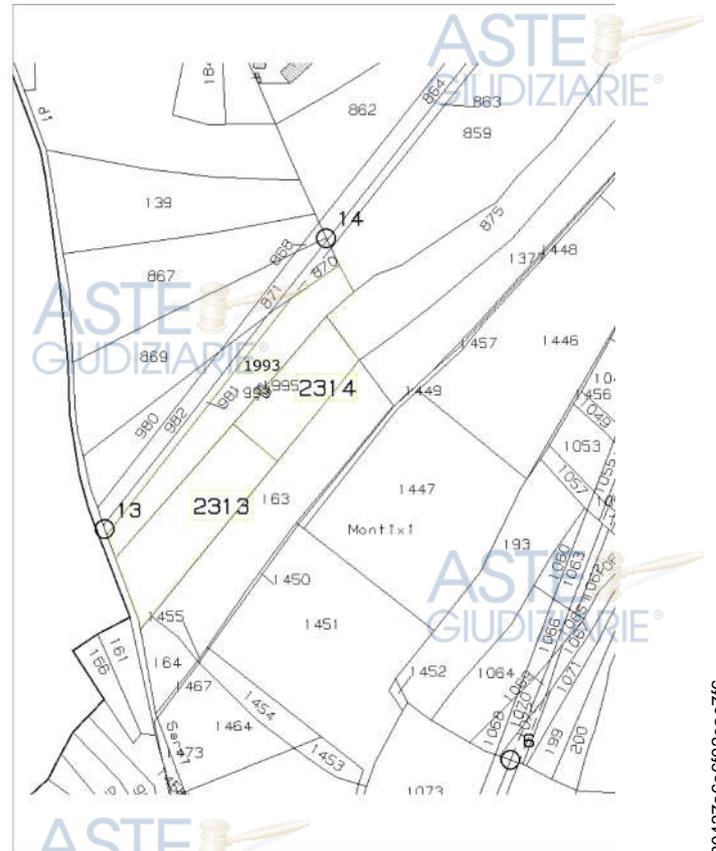


Foto n. 3 estratto di mappa con evidenziato il frazionamento del mappale 1991 in due NUOVI MAPPALI 2313 e 2314 ed anche il mappale intero 1993 la somma di 13+1993 copre il valore totale delle quote di 1/3.

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 00078515 del 14/09/2021



Foto n. 4 - Documento di frazionamento del mappale 1991 due mappali 2313 e mappale 2314, approvato in data 14 settembre 2021 con protocollo n. CA 0078515.(vedi foto n. 3 estratto di mappa aggiornato).

PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il piano regolatore attualmente vigente è ancora il PIANO DI FABBRICAZIONE (P.F.). Tutti i terreni pignorati al foglio 104 mappali 2252, 2253, 862, 859,862,1991,1993,1995,193,196,1060,1061,1067,1068 e al foglio 106 mappale 21 ricadono in zona "E" AGRICOLA del Piano di Fabbricazione.

Per le prescrizioni urbanistiche relative alla zona "E" agricola si rimanda alle Norme tecniche di Attuazione del Piano di Fabbricazione del comune di Giba (vedi All.to n. 6) ed al certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 2) presente negli allegati della perizia redatta nel 2014. Non si è ritenuto necessario chiederne uno nuovo aggiornato dal momento che la situazione urbanistica ad oggi non è cambiata.

I documenti sopra menzionati non sono allegati alla presente perizia.

5. VALUTAZIONE BENI PIGNORATI*Premessa*

Il valore dei prodotti in corso di maturazione di una coltivazione in atto si ottiene, con il criterio dei frutti pendenti, questo valore dipende dalla differenza tra il valore dei prodotti che si potrebbero ottenere dal momento della stima fino al termine dell'annata agraria in corso e le spese ancora da sostenere per ultimare il ciclo colturale. Viene applicato il criterio del valore di trasformazione: che infatti è dato dalla differenza tra il valore di mercato dei prodotti futuri meno il costo da sostenere per ottenerli.

L'arco di tempo considerato nella stima dei frutti pendenti va dal momento della stima alla fine del ciclo colturale; si considera quindi un periodo futuro, di durata sempre inferiore ad un anno, che termina con l'annata agraria (10 novembre). Per questa ragione la stima dei frutti pendenti è indicata anche come il metodo dei redditi futuri.

La formula per la stima dei frutti pendenti è adottata per la valutazione di tutti i terreni agricoli oggetto di pignoramento di questa perizia poiché sono tutti coltivati.

Questo metodo non è stato adottato per i terreni incolti.

La formula utilizzata è la seguente:

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1 + rt}$$

RT_{fp} = Ricavi totale dei prodotti ottenuti nell'anno del ciclo colturale;

CT_{fp} = costi da sostenere per ottenere i prodotti

t = il tasso attualizzato per i gg che intercorrono tra la stima e la data di fine ciclo. Nel caso specifico è pari a "0".

Di seguito si riporta il calcolo della stima del terreno frazionato dal mappale 1991 considerando, appunto il metodo dei frutti pendenti.

5.1 CALCOLO VALORE DELLA QUOTA DI FRAZIONAMENTO DEL TERRENO CHE CORRISPONDE al MAPPALE 2313

Il frazionamento del mappale 1991 ha prodotto due particelle catastali il mappale 2313 che è oggetto del calcolo ed il mappale 2314.

Consideriamo adesso **il terreno relativo al frazionamento mappale 2313** di dimensioni 6.670mq totali; di cui 2275mq sono occupati dalla serra e 4.395mq dal restante terreno che è antistante la serra, la serra ha anche essa una metratura di 2.275mq.

Il valore totale di questo frazionamento del mappale 2313 è dato dai eseguenti valori:

Il Valore frazionamento del mappale 2313= (Vt serra) valore del terreno delle serre + (V serra) valore struttura serra + (Fp) frutti pendenti serre + (Vt) valore del terreno antistante le serre + (Fp) terreno antistante coltivato con carciofo spinoso DOP.

Questo valore dovrebbe corrispondere al valore di 1/3 di tutti i beni pignorati!!

Calcoliamo il valore della serra, considerando che il costo a mq per una serra è di 160€/mq si ha il valore così calcolato:

valore n. 1 serra grande $V_{serra} = 2.275mq \times 160€/mq \times 0.70 = \mathbf{€ 254.800}$

dove 0.70 è il valore di deprezzamento perché le serre hanno 30anni

ed inoltre perché sono attualmente in disuso ed alcuni impianti sono a tutt'oggi fatiscenti.

Calcoliamo i frutti pendenti relativi al terreno della serra con la stessa formula usata precedentemente:

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1 + rt} \text{ Frutti pendenti serra}$$

RT_{fp} = Ricavi totale dei prodotti ottenuti nell'anno del ciclo colturale;

CT_{fp} = costi da sostenere per ottenere i prodotti

t = tasso attualizzato per i gg che intercorrono tra la stima e la data di fine ciclo. Nel caso specifico è pari a "0".

Calcoliamo la produzione annua di ortaggi considerando che in media si producono 4kg/mq, si ha quindi:

valutiamo il valore dei frutti pendenti per una sola serra:

$$4kg/mq \times 2275mq = 9.100Kg/anno;$$

il costo a pezzo di un ortaggio è di 1.50€/kg da cui si ha:

$$\text{Fatturato lordo (RT)} = 9.100 \text{ kg/anno} \times 1.50€/kg = 13.650 \text{ €/anno.}$$

Questo valore è da considerare come Ricavi totali annuali

Calcoliamo le spese di gestione, reimpianto e coltivazione con un'incidenza del 51% sulla produzione, da cui si ha;

$$\text{costo totale (CT)} = \text{€/anno } 13.650 \times 0.51 = \text{€ } 6.961,50/\text{anno spese annue (CT),}$$

Applichiamo la formula per ricavare i rutti pendenti FP

$$Fp_{serra} = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{\text{€ } 13.650 / \text{anno} - \text{€ } 6.961,50/\text{anno}}{1} = \mathbf{€ 6.688,50/\text{anno};}$$

$Fp_{serra} = \mathbf{€ 6.688,50}$ il valore Fp frutti pendenti relativo al terreno su cui giace una sola serra

Calcoliamo il valore del terreno sormontato dalla serra

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il comune di Giba, si ha che il valore agricolo dei terreni coltivati ad ortaggi e frutta è calcolato considerando i valori ad oggi nell'anno 2018, aggiornando quindi i prezzi al periodo attuale si ottiene il valore di €/ha 20.379, da cui si ha:

Calcoliamo il valore del solo terreno (Vt serra) su cui giace una serra, la serra n. 2, per cui consideriamo il terreno abbia la stessa metratura della serra che lo ricopre pari a 2.275mq,

Valore del terreno Vt serra = €/ha 20.379 x 0.2275ha = **€ 4.636,22**

questa metratura è stabilita dal mappale ottenuto dal frazionamento 2313.

Valutiamo il valore del terreno Vt antistante la serra facente parte della parte frazionata considerando il valore totale di frazionamento del terreno 1991 pari a 6.670mq da esso eliminiamo la metratura della serra di 2275mq ed otteniamo il valore del terreno fronte le serre dalla parte della strada comunale di Sarri

Superficie terreno = (6.670 - 2.275) mq = 4.395mq di cui 0.4395ha

Vt antistante serra = €/ha 20.379 x 0.4395 ha = **€ 8.956,57 = € 8.957,00.**

Calcoliamo il valore dei frutti pendenti del terreno antistante considerando la coltivazione con i carciofi spinosi del Sulcis che è una certificazione DOP.

Calcoliamo la produzione annua di carciofi spinosi DOP considerando che in media si producono 0.6kg/mq, si ha quindi:

produzione annua = 0.6kg/mq x 4.395mq = 2.637 kg/anno

il costo a pezzo di un carciofo è di 0.50€ sappiamo che in un kg ci sono circa n. 10 carciofi da cui si ha: 0.50 € x n. 10/kg = 5€/kg costo di vendita

Fatturato lordo (RT) = 2.637 kg/anno x 5€/kg = 13.185€/anno.

Questo valore è da considerare come Ricavi totali annuali

Calcoliamo le spese di gestione, reimpianto e coltivazione con un'incidenza del 40% sulla produzione, da cui si ha:

13.185 €/anno x 0.40 = **€5.274/anno** spese annue (CT),

Applichiamo la formula per ricavare i Frutti pendenti FP

$$Fp = \frac{RTfp}{1} - \frac{CTfp}{1} = \frac{€13.185/anno}{1} - \frac{€5.274/anno}{1} = € 7.911,00/anno;$$

Fp carciofo spinoso DOP = € 7.911,00

Valore complessivo della parte di terreno frazionata del mappale 2313 è data dai seguenti valori ottenuti dai precedenti calcoli:

Valore totale Serre = **€ 254.800**

Valore frutti pendenti della serra = **€ 6.688,50**

Valore terreno della serra = **€ 4.636,22**

Valore terreno antistante serra = **€ 8.957,00**

Valore frutti pendenti del terreno antistante = **€ 7.911,00**

Valore complessivo quota frazionamento 2313=

= €254.800 + €6.688,50 + €4.636,22 + €8.957,00 + € 7.911,00 = €282.992,72

= **ovvero € 283.000.**

Questo valore sommato al valore del terreno mappale 1993 considerato per intero permette di coprire l'intero valore complessivo di tutte le quote di 1/3 pari a € 353.156,67.

Si riporta di seguito il calcolo dell'intero mappale 1993

Consideriamo il terreno relativo al mappale 1993 di dimensioni 66are 11cent.; ovvero 0,6611ha; ovvero 6.611mq, dove è presente la serra più piccola di 489mq.

Considerando che il costo a mq per una serra è di 160€/mq si ha il valore della serra piccola, così calcolato:

valore serra piccola: 489mq x 160€/mq x 0.70 = **€ 62.592**

dove 0.70 è il valore di deprezzamento perché le serre hanno 30 anni ed inoltre perché sono attualmente in disuso e alcuni impianti fatiscenti. **Art. n. 5 dep. 23/09/2021**

valore struttura serra = € 62.592

Calcoliamo i frutti pendenti (Fp) totali di tutto il terreno compreso la serra piccola con la stessa formula usata precedentemente:

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1 + rt}$$

RT_{fp} = Ricavi totale dei prodotti ottenuti nell'anno del ciclo colturale;

CT_{fp} = costi da sostenere per ottenere i prodotti

t = tasso attualizzato per i gg che intercorrono tra la stima e la data di fine ciclo. Nel caso specifico è pari a "0".

Calcoliamo la produzione annua di ortaggi considerando che in media si producono 4kg/mq, si ha quindi:

per la serra piccola = 4kg/mq x 489mq = 1.956 kg/anno

per tutto il restante terreno (6.611-489) = 4kg/mq x 6.122mq = 24.490kg/anno

totale produzione annuale = (1.956 + 24.490) kg/anno = 26.444kg/anno

il costo a pezzo di un ortaggio è di 1.50€/kg da cui si ha:

Fatturato lordo (RT) = 26.444 kg/anno x 1.50€/kg = 39.670€/anno.

Questo valore è da considerare come Ricavi totali annuali

Calcoliamo le spese di gestione, reimpianto e coltivazione con un'incidenza del 51% sulla produzione, da cui si ha:

39.670 €/anno x 0.51 = € 20.230/anno spese annue (CT),

Applichiamo la formula per ricavare i Frutti pendenti FP

$$Fp \text{ totali} = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{€39.670/\text{anno} - €20.230/\text{anno}}{1} = € 19.440/\text{anno}$$

Fp totali = € 19.440.

Calcoliamo il valore del terreno totale del mappale 1993

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il comune di Giba, si ha che il valore agricolo dei terreni coltivati ad ortaggi e frutta è calcolato considerando i valori ad oggi nell'anno 2018, aggiornando quindi i prezzi al periodo attuale si ottiene il valore di €/ha 20.379;

Da cui si ha:

Valore del terreno = €/ha 20.379 x 0,6611ha = € 13.470,52 - **Vt = € 13.470,52**

Sommando i valori ottenuti si ha che le serre hanno il valore totale di:

Valore totale serre + terreno 1993 =

$$\text{struttura della serra} + \text{frutti pendenti Fp totali} + \text{valore totale terreno Vt} = \\ = €62.592 + €19.440 + €13.470,52 = € 95.502.$$

In questo mappale è presente il locale deposito impianto di pompaggio

Il locale pompe ha un valore di € 3.000 per cui il totale assoluto è

€ 95.502 + € 3.000,

Valore TOTALE del mappale 1993 = € 95.502 + € 3.000 = € 98.502

Calcoliamo la il valore della quota di 1/6 di cui è proprietario l'esecutato:

Valore quota 1/6 per terreno del mappale 1993 = € 98.502 x 1/6 = € 16.417,00

CONCLUSIONI

sommando i valori del mappale frazionato 2313 + valore intero mappale 1993 = € 283.000 + € 98.502 = € 381.156,67,

in questo modo si copre il valore complessivo del pignoramento delle quote di 1/3 pari a € 353.156,67

Il bene è divisibile in natura e si presta ad essere messo in vendita per questa quota parte del solo compendio denominato Le Serre.

In conclusione il frazionamento del mappale 1991 è stato fatto per incorporare una parte di tutto il compendio delle SERRE che corrisponde ai mappali 2313 + il mappale intero 1993. Nel paragrafo che segue è stato spiegato anche da un punto di vista economico.

6. CONFRONTO TRA VALORE DELLA QUOTA DI FRAZIONAMENTO E DEBITO AGGIORNATO

La sottoscritta CTU in data 03/12/2018 ha chiesto alla parte attrice Italfondario spa nella figura della BV ITALIA di aggiornare ad oggi la somma del debito con tasso d'interesse ed interessi di mora ottenendo così il nuovo valore del precetto pari a **□ 125.374,32** (vedi All.to n. 8). Lo scopo di tale operazione è servita per poi valutare e ottenere la giusta conclusione che il valore ottenuto dal frazionamento e dall'intero mappale 1993 copre abbondantemente il debito dell'esecutato.

Poiché questo accaduto risale a quasi più di 20anni le famiglie dei due fratelli anche alla luce di questo pignoramento ancora in corso, intendono procedere all'acquisizione per USO CAPIONE di tutte le quote di 1/3 dei terreni di cui è proprietario il sig.re XXXXXXXXXX

7. DIVISIONE EREDITARIA DI TUTTI I BENI PIGNORATI - VALUTAZIONE

In questa parte della perizia si procede ad esaminare ogni singolo terreno ed a valutare la stima di esso aggiornandoli tutti ai valori di mercato di oggi. Per ogni bene si calcola il valore della quota di 1/3, si sommano poi tutte le quote dell'esecutato per ottenere il valore complessivo di esse, infine verranno calcolati i valori dell'intero di ogni immobile. Nel paragrafo delle conclusioni è riportato lo schema riassuntivo dei valori aggiornati sia per la quota di 1/3 che del valore dell'intero immobile.

Si è anche provveduto a valutare le quote pro-capite della ipotetica divisione ereditaria dal momento che attualmente è tutto diviso tra le due famiglie di eredi.

Il pignoramento immobiliare della presente perizia riguarda 6 terreni e 5 fabbricati ed 1 locale deposito per impianto di pompaggio. I terreni sono disseminati nell'agro di Villarios, frazione del Comune di Giba. I terreni ricadono in zona agricola "E" del Piano di Fabbricazione.

Di seguito si riporta una foto utile per la visualizzazione dei terreni disseminati nell'agro di Villarios, la foto riporta una numerazione che è stata scelta dalla sottoscritta CTU, in quanto ritenuta utile per identificare i terreni al fine di descriverli meglio e di evidenziare la divisione ereditaria che gli eredi hanno stabilito di comune accordo. Inoltre i terreni pignorati sono ben identificati nelle mappe catastali (vedi Allegato n. 1)

I terreni sono così indicati:





Foto n. 5 – Dislocazione aerea di tutti i terreni

Numero 1 – Azienda vitivinicola

Foglio 104 – mappale 2252 – classe 2 vigneto – superficie 2ha 10are 59cent ovvero 2,1059ha ovvero 21.059mq

Foglio 104 - mappale 2253 - sub 4 – cat. D/10 – piano T;

Foglio 104 – mappale 862 – classe 2 vigneto – superficie 76are 40cent ovvero 0,7640ha ovvero 7.640 mq.

Numero 2 – **Le Serre**seminativo irriguo

Foglio 104 – mappale 1991 – seminativo irriguo classe unica- 1ha 07are 98cent.; ovvero 1,0798ha; ovvero 10.798mq;

Dal frazionamento mappale 1991 si sono ottenuti due mappali:

- Foglio 104 – mappale 2313 – seminativo irriguo - 66are 70ca; ovvero 0.6670ha - 6.670mq;
- Foglio 104 – mappale 2314 – seminativo irriguo – 41are 28ca; ovvero 0.4128ha - 4.128mq;

seminativo irriguo

Foglio 104 - mappale 1993 - seminativo irriguo classe unica -66are 11cent.; ovvero 0,6611ha; ovvero 6.611mq;

locale deposito impianto di pompaggio

Sez. A - Foglio 4 – mappale 1995–cat C/2 – classe 5 – consistenza 20mq;

Numero 3 – **Vigneto fronte serre**

Foglio 104 – mappale 859 - vigneto classe 2 – 1ha 84are 05cent.; ovvero 1,8405; ovvero 18.405mq

Foglio 104 - mappale 861 – seminativo classe 2 – 06are 25cent; ovvero 0,0625ha; ovvero 625mq;

Numero 4 – **Vigneto del mappale 193**

Foglio 104- mappale 193 – vigneto classe 2 – 82are 65cent; ovvero 0,8265; ovvero 8.265mq;

Numero 5 – **Terreno incolto**

Foglio 104 – mappale 196 – seminativo irriguo classe unica – 08are 10cent; ovvero 0,0810ha; ovvero 810mq;

Foglio 104 – mappale 1060 – vigneto classe 2 – 07are 80cent.; 0,0780ha; ovvero 780mq;

Foglio 104 – mappale 1061 - – seminativo irriguo classe unica – 10are 25cent; ovvero 0,1025ha; ovvero 1.025mq;

Foglio 104 – mappale 1067 - – seminativo irriguo classe unica – 09are 50cent; ovvero 0,0950ha; ovvero 950mq;

Foglio 104 – mappale 1068 – vigneto classe 2 – 03are 20cent.; 0,0320ha; ovvero 320mq.

Numero 6 – **Vigneto mappale 21**

Foglio 106 – mappale 21 – vigneto classe 2 – 2ha 04are 55cent.; ovvero 2,0455; ovvero 20.455mq.

8. Descrizione dei beni pignorati aggiornata al 2019

8.1 Numero 1 – Azienda vitivinicola

Coordinate Catastali

Foglio 104 – mappale 2252 – classe 2 vigneto – superficie 2ha 10are 59cent ovvero 2,1059ha ovvero 21.059mq;

Foglio 104 – mappale 2253 – sub 4 – cat D/10 – piano T;

Foglio 104 – mappale 862 – classe 2 vigneto – superficie 76are 40cent ovvero 0,7640ha ovvero 7.640mq.

Descrizione dell'Azienda vitivinicola

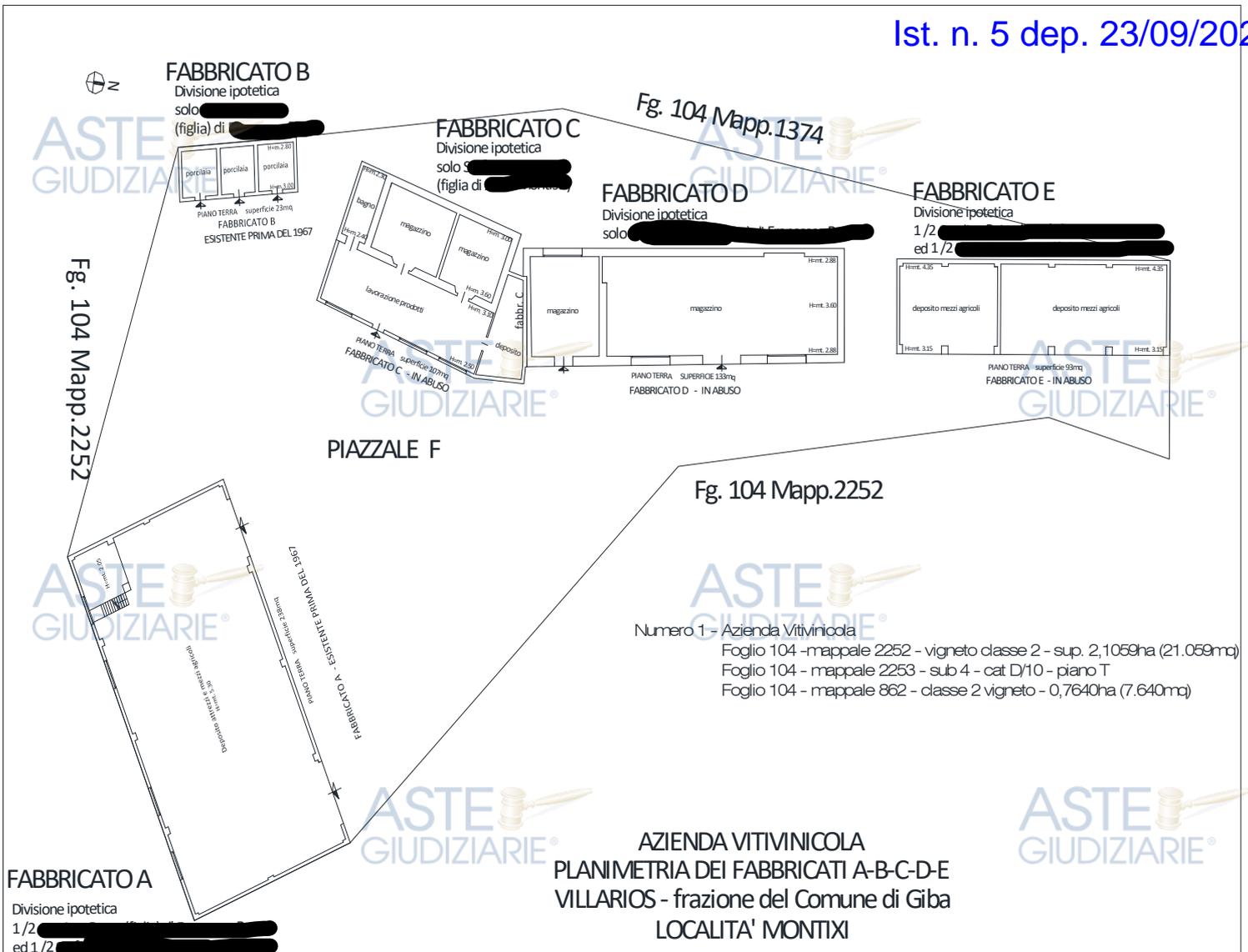
L'azienda Vitivinicola si estende per un totale di 2,8699ha pari a 28.699mq dato dalla somma del mappale 2252 di 2,1059ha e dal mappale 862 di 0,7640ha. Si accede direttamente dalla strada provinciale la n. 126 che porta a San Giovanni Suergius, attraverso un cancello privato che accede ad una strada bianca interna, facilmente carrabile. La strada bianca termina in un piazzale di 1.061mq su cui si affacciano i 5 fabbricati rurali utili per il ricovero di mezzi, attrezzi, fitofarmaci e concimi. Il resto dell'azienda è costituito da terreni interamente coltivati a vigneti con uve di Carignano, un uvaggio autoctono del Sulcis – Iglesiente. L'impianto di irrigazione è a goccia, i filari di uva sono disposti a spalliera e producono in media circa 15t/ha. Le uve qui prodotte vengono conferite alla Cantina Sociale di Calasetta e adesso la figlia della [redacted], l'erede [redacted] è diventata produttrice di vino. Dalle uve da lei coltivate vinifica un ottimo vino denominato "TERRA SASSA" sia rosso che bianco.

L'azienda è di proprietà dei fratelli [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di 1/3. Di fatto l'azienda risulta gestita solo dai figli dei fratelli [redacted] e [redacted]. Gli eredi [redacted] e [redacted] (insieme con i suoi fratelli e sorelle) ciascuno per la quota di 1/2. Questa divisione non è legale perché non esistono atti notarili o frazionamenti catastali che lo testimonino. Ma esiste un accordo verbale con passaggio di soldi tra [redacted] ed i due fratelli.

Per cui metà dell'azienda la sig.ra [redacted] l'ha ceduta con un contratto in comodato d'uso gratuito alla figlia [redacted], questo contratto risale al 2010, ma ogni anno è rinnovato, e l'altra metà del sig.re [redacted] ad oggi defunto, è data per successione ai suoi figli [redacted] e con i suoi fratelli e sorelle. Questi ultimi l'hanno ceduta in affitto al coltivatore della Coldiretti il signor Reginali Giorgio con regolare contratto di locazione (vedi All.to n. 3) con rinnovo annuale non tacito. Ed inoltre alcuni terreni sono dati in affitto anche alla Cantina privata di Giba.

Dalla visura camerale eseguita in data 11 Febbraio 2014 ad oggi risulta che la gestione è anche finanziariamente divisa equamente tra le famiglie ereditiere, per cui la sig.ra [redacted] ha aperto partita iva per la gestione ed inoltre [redacted] essendo coltivatore diretto ha anche esso aperto partita iva, inoltre lui è ha anche il comodato d'uso del terreno con mappale 1067.

Planimetria dei fabbricati A-B-C-D-E dell'AZIENDA VITIVINICOLA
con l'attuale asse ereditario diviso equamente tra le due eredi e cugine



Descrizione dei fabbricati dell'azienda:

Per quanto riguarda eventuali sanatorie dei fabbricati rurali dell'azienda vitivinicola si rimanda alla spiegazione ed al conteggio presente nel QUESITO N. 6 ed agli allegati n. 10,12,13 della perizia redatta nel 2014. La situazione urbanistica con le norme ed i vincoli del Piano Urbanistico del Comune di Giba, è rimasta invariata ancora ad oggi.

Fabbricato A

È un fabbricato costruito prima del 1967 come risulta dall'orto-foto del 1967 ottenuta come fotocopia dall' Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica in quanto presente nell'archivio Regionale della Sardegna (Allegato n. 10); Sulla base di un accordo verbale (come scritto in premessa alla presente relazione) questo fabbricato è per metà di [redacted] e per l'altra metà dall'ormai defunto [redacted]. L' uso del fabbricato dipende da questa divisione quindi per metà lo usa [redacted] figlia di [redacted] e l'altra metà è ereditata dalla figlia [redacted] che l'ha affidata ad un coltivatore della Coldiretti il sig.re Reginali Giorgio con regolare contratto di affitto registrato (vedi All.to n. 3) e da rinnovare ogni anno non tacitamente. Questo caseggiato rurale misura 23.80m x 10.00m ed è alto H= 5.50m la superficie è di 238mq, è costruito con blocchetti di cemento, il tetto è a due falde e poggia su 10 pilastri. Esternamente è molto fatiscente la tinteggiatura è scrostata ed

è presente solo l'intonaco totalmente annerito dagli anni e dalle intemperie. Al Fabbricato si accede tramite due grandi porte in ferro scorrevoli tipiche dei grandi magazzini larghe 4.40 e alte h = 5.00, le finestre sono n. 4 vasistas posti nel prospetto posteriore.

L'interno dell'immobile è tutto intonacato e tinteggiato color bianco il tetto è in blocchetti di cemento il pavimento è in cemento, è presente una zona soppalcata a cui si accede con una scala.

Il fabbricato è usato come ricovero di mezzi ed attrezzi utili per coltivare il vigneto come il trattore, l'atomizzatore e la macchina per vaporizzare lo zolfo.

Superficie commerciale = 22.00m x 10.82m = 238mq

Fabbricato B

È uno stabile costruito prima del 1967 come risulta dall'orto-foto del 1967 fotocopiata dall'archivio Regionale della Sardegna;

È un ex porcilaia che ha mantenuta la struttura originaria costituita da 3 stalle ognuna con un cancelletto d'ingresso in ferro che accede ad una parte esterna con presenza di mangiatoia e poi con una porta in legno si accede alla stalla coperta, misura 7.30m x 2.91m di cui la parte scoperta è di 3.00m, da qui si accede alla parte coperta anch' essa lunga 3.00m, invece l'altezza è di 3.00m. In totale si ha una superficie di 23mq. Di queste tre stanze attualmente una è vuota la parte centrale è adibita al ricovero dei fitofarmaci infatti la porta in legno è stata sostituita con una porta in lamiera zincata di dimensioni 1.20m x 2.00m per preservare l'ambiente da emissioni tossiche. La terza parte è adibita al ricovero delle ceste utili in fase di vendemmia per la raccolta dell'uva e di tutti li altri necessari strumenti per il trattamento dell'uva.

Adiacente alla mangiatoia è presente una tettoia in eternit che protegge un serbatoio d'acqua di media grandezza di cui non si sa la precisa capacità e che è vuoto, dovrebbe servire come acqua potabile ma in realtà non lo si utilizza. La divisione ereditaria ipotetica e non legale titola come unica proprietaria la sig.ra [REDACTED] Maria e come tale ne usufruisce solo la figlia, [REDACTED] che gestisce tutta la metà dell'azienda.

Superficie commerciale = 7.45m x 3.09m = 23mq

Fabbricato C

Il fabbricato è adibito a casa del custode ha dimensioni 11.00m x 8.00m, per una superficie di 107mq. L'ingresso avviene da una porta di 80cm di larghezza per un'altezza di 2.00m, da qui si accede alla zona coperta. Sulla parete frontale ci sono 3 porte che portano al bagno e a due stanze una adibita a camera con 3 letti singoli ed una adibita a sgabuzzino. Sul lato destro entrando c'è la cucina sarda dotata di forno sardo e di caminetto.

La parte della cucina sembra posticcia costruita con blocchetti di cemento faccia vista non della stessa struttura della casa può essere che sia un corpo aggiunto in un secondo momento.

Il bagno non è utilizzabile seppur dotato di lavabo, wc e bidet non c'è infatti allaccio all'acqua potabile, i rubinetti sono guasti. L'unica finestra presente è di dimensioni 60x60 molto piccola per la superficie da illuminare. Il pavimento è in gres porcellanato 20x20 e le pareti sono tinteggiate di bianco. All'esterno è presente, adiacente al muro del bagno, una cisterna in plastica ma non contiene acqua ed è inutilizzata da tempo.

La camera da letto con 3 letti è priva di finestre c'è un caminetto un cassettoni ed un armadio. Il pavimento in graniglia di cemento e le pareti tinteggiate di bianco.

L'altra stanza è adibita a sgabuzzino anch'essa priva di finestra e ci sono diversi oggetti ammassati in modo disordinato. Il pavimento in graniglia di cemento e le pareti tinteggiate di bianco.

La cucina sarda è costituita dal forno tinteggiato di bianco e da un caminetto, un lavello ed una cucina a gas con forno e fornelli. Il pavimento in graniglia di cemento. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico con plafoniere in tutti gli ambienti. Le altezze sono 2.50m nella parte d'ingresso, le stanze sono di 3.60m salvo la cucina che ha un'altezza di 3.00m. Questa parte è utilizzata solo dalla figlia, della sig.ra

$$\text{Superficie commerciale 1} = \frac{(16.00\text{m} + 2.00\text{m}) \times 2.50\text{m}}{2} = 22.50\text{mq}$$

$$\text{Superficie commerciale 2} = \frac{(2.80\text{m} + 2.00\text{m}) \times 4.20\text{m}}{2} = 10.08\text{mq}$$

$$\text{Superficie commerciale 3} = 10.20 \times 7.30 = 74.46\text{mq}$$

$$\text{Totale superficie magazzino lavorazioni} = 25.20\text{mq} + 10.08\text{mq} + 74.46\text{mq} = 107\text{mq}.$$

Fabbricato D

Il fabbricato è in mattoni di cemento esternamente si presenta con un intonaco annerito dal tempo e dall'usura di dimensioni 20.60m x 6.40m ed altezza h= 3.00m tetto a doppia falda, ha una superficie di 133mq. Era un ex mangiatoia. Si accede tramite due porte in legno una di 1.00m che porta dentro una stanza di larghezza 5.00m adibita a ricovero fertilizzanti e antiparassitari per la gestione della vigna.

L'altra parte larga 14.60m è un ex mangiatoia quasi vuota con gli utensili per vendemmiare, le ceste ed altri attrezzi vari. Sono ancora presenti le vasche della mangiatoia anche se non sono più utilizzate. La struttura è in blocchetti di cemento con aperture finestrate tipo vasistas, con i vetri spaccati e gli infissi in ferro arrugginiti.

Il pavimento è in cemento, le pareti sono tinteggiate di bianco alcune parti presentano i blocchetti di cemento a vista.

Questa parte è ereditata da [REDACTED], e viene utilizzata dall' affittuario Regnali con rinnovo annuale.

$$\text{Superficie commerciale} = 20.45\text{m} \times 6.52\text{m} = 133\text{mq}.$$

Fabbricato E

Questo è una tettoia in blocchetti di cemento con tetto ad una falda che poggia su 6 pilastri distanti 3.00m gli uni dagli altri, la tinteggiatura è bianca ma oramai sporcata dalle intemperie

Utilizzato per ricovero dei trattori e dei mezzi meccanici dell'azienda.

Anche questo fabbricato è metà di [REDACTED] e metà di [REDACTED]

$$\text{Superficie commerciale} = 17.82\text{m} \times 5.22\text{m} = 93\text{mq}.$$

8.1.2 Numero 1- Valutazione Azienda vitivinicola

Foglio 104 - mappale 2252 - classe 2 vigneto - superficie 2ha 10are 59cent ovvero 2,1059ha ovvero 21.059mq;

Foglio 104 - mappale 2253 - sub 4 - cat D/10 - piano T;

Foglio 104 - mappale 862 - classe 2 vigneto - superficie 76are 40cent ovvero 0,7640ha ovvero 7.640mq.

Nel caso specifico per valutare tutta l'azienda vitivinicola si devono valutare i frutti pendenti Fp, il valore solo del terreno ed infine il valore dei 5 fabbricati rurali agricoli poiché 2 di questi sono abusivi si deprezzeranno degli oneri di sanatoria ed infine si calcolerà il valore di 1/3 che è la quota di proprietà del sig.re [REDACTED] eseguito.

L'estensione totale dell'azienda vitivinicola è di 21.059mq + 7.640mq = 28.699mq (2,8699ha).

Il valore medio di produzione di vino all'anno è di 15t/ha in questa azienda si producono uve di Carignano.

Consideriamo che la produzione annuale di uve è pari a:

$$28.699mq \times 15t/ha = 2,8699ha \times 15t/ha = 43,0485t/anno;$$

10.000

I produttori vitivinicoli vendono l'uva Carignano, alle cantine al costo di 1.00 €/kg

Da cui otteniamo:

Il Prodotto Lordo Vendibile (PLv):

$$43,0485 t/anno \times 1000 \times 1.00 \text{ €/kg} = \text{€}43.050/anno$$

Questa formula ci permette di ricavare in sostanza i Ricavi Totali annuali (RT);

Calcoliamo adesso le spese da sostenere per produrre le uve Carignano (CT);

Si calcolano considerando l'incidenza delle spese sui ricavi che è pari al 51%

Da cui si ha:

$$\text{spese sostenute in un anno (CT)} = \text{€}43.050/anno \times 0.51 = \text{€}21.955,00/anno$$

Adesso possiamo applicare la formula per ottenere i Frutti Pendenti (Fp):

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{\text{€}43.050/anno - \text{€}21.955/anno}{1} = \text{€} 21.095/anno$$

$$Fp = \text{€} 21.095$$

Calcoliamo il valore del Terreno (Vt)

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il Comune di Giba, si ha che il valore agricolo dei vigneti è di □/ha 15.142,00 dell'anno 2007

Nella relazione peritale precedente si era considerato un costo attualizzato spalmando il tasso di interesse del 2.5% nei 7 anni successivi al primo si era giunti ad un valore di □/ha 18.000;

Attualmente la struttura organizzativa Regionale sarda denominata LAORE ha fornito un valore, per i vigneti di Carignano nella zona del Sulcis, aggiornato al 2018; da cui si ha:

valore vigneto = □/ha 36.000,00

produzione media del vigneto: 15t/ha

costo di vendita dell'uva alla cantina: □1.00/kg

per cui il valore totale di tutto il terreno è pari a:

$$Vt = \text{€}/ha 36.000 \times 2,8699ha = \text{€}103.316,40 - Vt = \text{€}103.316,40$$

Calcoliamo il valore dei 5 fabbricati rurali

Dallo schema in allegato n. 8 usato per l'accatastamento dei fabbricati rurali si possono individuare i 5 fabbricati denominati A, B, C, D e E, e precisamente:

Il fabbricato A è di 238mq ed ha un valore di € 210,08€/mq (valore medio di mercato) da cui si ottiene: €/mq 210,08 x 238mq = € 50.000;

Il fabbricato B ha una superficie di 23mq ed ha un valore di 80€/mq (valore medio di mercato) da cui si ottiene: €/mq 80 x 23mq = € 1.840;

Il fabbricato C, ha una superficie di 107mq ed ha un valore di 280,37€/mq (valore medio di mercato) da cui si ottiene: €/mq 280,37 x 107mq = € 30.000;

Il fabbricato D ha una superficie di 133mq ed ha un valore di 210,08€/mq (valore medio di mercato) da cui si ottiene: €/mq 210,08 x 133mq = € 27.940,64;

Il fabbricato E ha una superficie di 93mq ed ha un valore di 140€/mq (valore medio di mercato) da cui si ottiene: €/mq 140 x 93mq = € 13.020;

Il valore totale dei Fabbricati è di
 € 50.000 + € 1840 + € 30.000 + € 27.940,64 + € 13.020 = €122.800

Questo valore deve essere deprezzato del valore degli oneri di sanatoria in quanto i fabbricati C, D, E sono abusivi.

Deprezzamento calcolato al paragrafo 10 pari a **€ 10.489,23**

da cui si ha:

Valore fabbricati = € 122.800 - € 10.489,23 = €112.310,77

Il valore TOTALE dell'Azienda Vitivinicola è dato dalla somma dei frutti pendenti Fp + valore terreno Vt + valore dei Fabbricati deprezzati, da cui:

Valore TOTALE AZIENDA AGRICOLA = € 21.095 + € 103.316,40 + € 112.310,77 =
 = € 236.700

Calcoliamo il valore di 1/3 pari alla quota di proprietà dell'esecutato e di ogni erede:

Quota di 1/3 = € 236.700 x 1/3 = € 78.900,00

Quota di 1/2 = □ 236.700 x 1/2 = € 118.350

Calcoliamo la quota pro-capite per i due eredi rimasti [REDACTED] e [REDACTED]. Di fatto nella divisione ipotetica l'azienda è perfettamente divisa sia per i terreni che per i fabbricati in modo equo ed equilibrato tra le due famiglie di [REDACTED] e fratelli e la cugina [REDACTED].

8.2 Numero 2 – Le Serre

Coordinate Catastali

seminativo irriguo

Foglio 104 – mappale 1991 – seminativo irriguo classe unica- 1ha 07are 98cent.; ovvero 1,0798ha; ovvero 10.798mq;

Dal frazionamento del mappale 1991 si sono ottenuti due mappali:

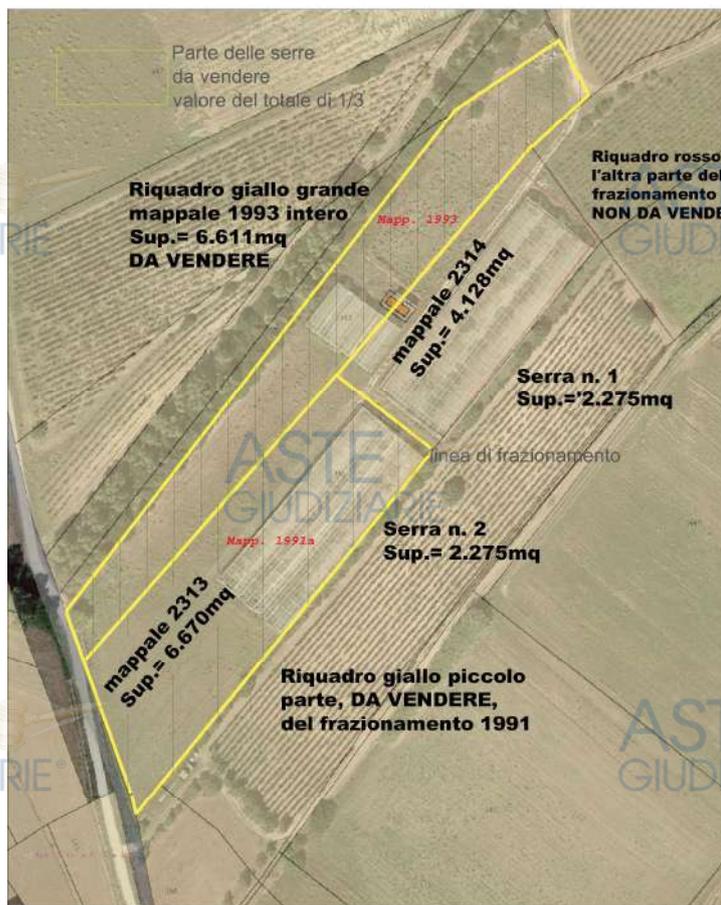
- Foglio 104 – mappale 2313 – seminativo irriguo - 66are 70ca; ovvero 0.6670ha - 6.670mq;
- Foglio 104 – mappale 2314 – seminativo irriguo – 41are 28ca; ovvero 0.4128ha – 4.128mq;

seminativo irriguo

Foglio 104 - mappale 1993 - seminativo irriguo classe unica - 66are 11cent.; ovvero 0,6611ha; ovvero 6.611mq;

locale deposito impianto di pompaggio

Sez. A - Foglio 4 – mappale 1995–cat C/2 – classe 5 – consistenza 20mq;



Visione aerea delle Serre con evidenziato il frazionamento approvato in data 14 Settembre 2021.

Sui terreni corrispondenti ai mappali 2313 e 2314 (frazionati dal mappale 1991) insistono 3 blocchi di serre una serra di 2275mq, una uguale di 2275mq ed una più piccola di 489mq. Questi terreni sono collegati all'azienda vitivinicola tramite una stradina di campagna interna che parte dal piazzale dove ci sono i fabbricati dell'azienda e costeggia il vigneto del mappale 862 e da qui si arriva al terreno delle serre che è posto sul lato opposto al mappale 862.

Le serre sono in ferro e vetro a 4 campate tipo tunnel sono riscaldate da una caldaia ed internamente c'è, in ciascuna un impianto elettrico per regolare l'apertura elettrica dei vetri, sono circa 6 portelloni apribili, per far circolare l'aria ed arieggiare le coltivazioni. L'irrigazione interna è gestita grazie al locale di pompaggio dove la pompa pesca l'acqua dal pozzo e la distribuisce all'interno delle serre tramite un impianto d'irrigazione a goccia. L'ombreggiatura delle serre è ottenuta manualmente dipingendo con la tinta bianca alcuni vetri.

Le serre sono tutte abbandonate ed in totale disuso anche se la struttura è in buono stato per quanto riguarda il ferro ed il vetro ma l'impianto di riscaldamento e la caldaia oramai sono fatiscenti e totalmente da sostituire ed i terreni totalmente incolti.

Il locale di pompaggio ha una superficie di 20mq ed un'altezza di 2.55m costruito in blocchetti di cemento con una finestra a grate per consentire il ricambio d'aria costante ed una porta d'ingresso in ferro. La pompa è collegata al pozzo per il pompaggio dell'acqua d'irrigazione ed è dotata di apposito filtro per eliminare la sabbia dall'acqua di irrigazione.

Le serre sono per metà di da [REDACTED]
 Nel documento di successione [REDACTED] è comproprietario del mappale 1993 per la quota di 1/6, in quanto è l'unica quota di 1/3 di sua proprietà che risulta in comunione di beni con la moglie.

Il mappale 1991 è stato frazionato, (con tipo mappale approvato in data 14 settembre 2021 protocollo n. CA0078515), in due mappali la particella 2313 e la particella 2314. Questa dicivisione è stata fatta per scorporare la quota parte del mappale 2313 che sommata a tutto il mappale 1993 copre il valore totale della quota di 1/3 di tutti i beni pignorati. In particolare il frazionamento del mappale 2313 comprende una serra ed anche la parte di terreno antistante ad essa che costeggia la strada comunale di Sarri per un totale di 6670mq, da cui si ha l'accesso indipendente. L'altra quopta parte del mappale 1993 è stata considerata per intero anche essa confina con la strada comunale di Sarri di modo che siano indipendenti da tutto il resto della proprietà degli eredi di [REDACTED].

Per quanto riguarda i Progetti approvati dal Comune di Giba per la realizzazione delle serre si rimanda all'allegato n. 14 della perizia redatta nel 2014 ed alla risposta del QUESITO N. 6. La situazione dall'anno 2014 ad oggi è infatti rimasta invariata.

8.2.1 Numero 2 – Valutazione per Le Serre

seminativo irriguo

Foglio 104 – mappale 1991 – seminativo irriguo classe unica- 1ha 07are 98cent.; ovvero 1,0798ha; ovvero 10.798mq;

seminativo irriguo

Foglio 104 - mappale 1993 - seminativo irriguo classe unica - 66are 11cent.; ovvero 0,6611ha; ovvero 6.611mq;

locale deposito impianto di pompaggio

Sez. A - Foglio 4 – mappale 1995–cat C/2 – classe 5 – consistenza 20mq;

La valutazione delle serre è data dalla somma del valore del terreno + il valore della struttura delle serre + valore dei frutti pendenti.

Valutiamo i terreni separatamente in quanto il terreno del mappale 1993 è di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/6 in quanto è in comunione di beni con la moglie (vedi relazione notarile allegata alla cartella in archivio), il mappale 1991 è invece stato frazionato a settembre 2021 in due mappali ed è di sua proprietà per la quota di 1/3.

L'obbiettivo di questa integrazione alla relazione di perizia, (precedentemente presentata nel 2014 dalla sottoscritta), si è pensato come descritto in paragrafo 2, di scorporare da tutto il compendio delle SERRE una parte frazionata del terreno con mappale 2313 e inoltre di sommare ad essa l'intero mappale 1993 entrambi ricadenti al foglio 104. Questa decisione è stata presa di comune accordo tra le parti sia del precedente che dell'esecutato, all'udienza disposta dal Giudice, Dott.ssa F. Ielo, in data 27/02/2020. La proprietà risulta divisibile in natura, per cui dai calcoli riportati e dalle valutazioni delle stime si è riscontrato che, la somma data dal valore della parte frazionata del mappale 2313 ed il valore di tutto l'intero mappale 1993 si ottiene il valore complessivo di tutte le quote di 1/3. Precisamente il mappale 1991 è un terreno sormontato da due grandi serre uguali e ciascuna di 2275mq. Il frazionamento ha dato origine a due mappali 2313 e 2314 il mappale da considerare per lo scorporo è solo il 2313. Lo scorporo riguarda sia la parte frazionata con una sola serra mappale 2313 e la parte di terreno seminativo antistante la serra, ed inoltre tutto l'intero mappale 1993. Solo questo scorporo verrà messo in vendita. La restante parte del mappale 2314 rimane alla proprietà.

Questa soluzione è stata sostenuta anche alla luce del fatto che nella ipotetica divisione, le serre sono per metà di [REDACTED] e fratelli e per metà di [REDACTED] e gestite dalla figlia [REDACTED].

L'estensione del terreno adibito alle serre è in totale di 1,7409ha valore ottenuto dalla somma di 1,0798ha del mappale 1991 + 0,6611ha del mappale 1993 per un totale pari a 17.409mq. Il mappale 1991 in data 14 settembre 2021 è stato appunto frazionato in due parti 2313 e 2314.

In questi terreni sono presenti 3 blocchi di serre ad oggi in disuso senza alcuna coltivazione. Si hanno 2 serre grandi ed uguali di 2275mq ed una piccola di 489mq, per un totale di (2275+2275+489) mq = 5.089mq di serre.

Valutiamo i terreni separatamente in quanto sono differenti le quote ereditarie.

8.2.2 Valutazione e stima LE SERRE

Consideriamo per primo il terreno relativo al mappale 1993 di dimensioni 66are 11cent.; ovvero 0,6611ha; ovvero 6.611mq, dove è presente la serra più piccola di 489mq.

Considerando che il costo a mq per una serra è di 160€/mq si ha il valore della serra piccola, così calcolato:

valore serra piccola: 489mq x 160€/mq x 0.70 = € 62.592

dove 0.70 è il valore di deprezzamento perché le serre hanno 30anni ed inoltre perché sono attualmente in disuso e alcuni impianti fatiscenti.

valore struttura serra = € 62.592

Calcoliamo i frutti pendenti (Fp) totali di tutto il terreno compreso la serra piccola con la stessa formula usata precedentemente:

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1 + rt}$$

RT_{fp} = Ricavi totale dei prodotti ottenuti nell'anno del ciclo colturale;

CT_{fp} = costi da sostenere per ottenere i prodotti

t = tasso attualizzato per i gg che intercorrono tra la stima e la data di fine ciclo. Nel caso specifico è pari a "0".

Calcoliamo la produzione annua di ortaggi considerando che in media si producono 4kg/mq, si ha quindi:

per la serra piccola = 4kg/mq x 489mq = 1.956 kg/anno

per tutto il restante terreno (6.611-489) = 4kg/mq x 6.122mq = 24.490kg/anno

totale produzione annuale = (1.956 + 24.490) kg/anno = 26.444kg/anno

il costo a pezzo di un ortaggio è di 1.50€/kg da cui si ha:

Fatturato lordo (RT) = 26.444 kg/anno x 1.50€/kg = 39.670€/anno.

Questo valore è da considerare come Ricavi totali annuali

Calcoliamo le spese di gestione, reimpianto e coltivazione con un'incidenza del 51% sulla produzione, da cui si ha:

39.670 €/anno x 0.51 = € 20.230/anno spese annue (CT),

Applichiamo la formula per ricavare i Frutti pendenti FP

$$Fp \text{ totali} = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{€39.670/\text{anno} - €20.230/\text{anno}}{1} = € 19.440/\text{anno}$$

Fp totali = € 19.440.

Calcoliamo il valore del terreno totale del mappale 1993

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il comune di Giba, si ha che il valore agricolo dei terreni coltivati ad ortaggi e frutta è calcolato considerando i valori ad oggi nell'anno 2018, aggiornando quindi i prezzi al periodo attuale si ottiene il valore di €/ha 20.379;

Da cui si ha:

Valore del terreno = €/ha 20.379 x 0,6611ha = € 13.470,52 - **Vt = € 13.470,52**

Sommando i valori ottenuti si ha che le serre hanno il valore totale di:

Valore totale serre + terreno 1993 =

struttura della serra + frutti pendenti Fp totali + valore totale terreno Vt =
= €62.592 + €19.440 + €13.470,52 = € 95.502

In questo mappale è presente il locale deposito impianto di pompaggio

Il locale pompe ha un valore di € 3.000 per cui il totale assoluto è

€ 95.502 + € 3.000

Valore TOTALE del mappale 1993 = € 95.502 + € 3.000 = € 98.502

Calcoliamo il valore della quota di 1/6 di cui è proprietario l'esecutato:

Valore quota 1/6 per terreno del mappale 1993 = € 98.502 x 1/6 = € 16.417,00

Consideriamo adesso il terreno relativo al ex mappale 1991 di dimensioni 1ha 07are 98cent.; ovvero 1,0798ha; ovvero 10.798mq; dove sono presenti 2 blocchi di serre grandi di uguale dimensione pari a 2.275mq, ed un terreno antistante la serra 2°.

Per la seguente perizia questo mappale è stato frazionato in due particelle, la particella 2313 e la particella 2314. Di seguito consideriamo singolarmente il calcolo del valore di entrambi.

MAPPALE FRAZIONATO 2314 con la serra n. 1.

Considerando che il costo a mq per una serra è di 160€/mq si ha il valore di una serra grande, così calcolato:

valore n. 2° serra grande: (2275) mq x 160€/mq x 0.70 = € 254.800

dove 0,70 è il valore di deprezzamento perché le serre hanno 30anni

ed inoltre perché sono attualmente in disuso e alcuni impianti fatiscenti.

Calcoliamo i **frutti pendenti della 1° serra** con la stessa formula usata precedentemente:

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1 + rt}$$

RT_{fp} = Ricavi totale dei prodotti ottenuti nell'anno del ciclo colturale;

CT_{fp} = costi da sostenere per ottenere i prodotti

t = tasso attualizzato per i gg che intercorrono tra la stima e la data di fine ciclo. Nel caso specifico è pari a "0".

Calcoliamo la produzione annua di ortaggi considerando che in media si producono 4kg/mq, si ha quindi:

valutiamo il valore dei frutti pendenti per una sola serra:

4kg/mq x 2275mq = 9.100Kg/anno;

il costo a pezzo di un ortaggio è di 1.50€/kg da cui si ha:

Fatturato lordo (RT) = 9.100 kg/anno x 1.50€/kg = 13.650 €/anno.

Questo valore è da considerare come Ricavi totali annuali

Calcoliamo le spese di gestione, reimpianto e coltivazione con un'incidenza del 51% sulla produzione, da cui si ha;

costo totale (CT) = €/anno 13.650 x 0.51 = €6.961,5/anno spese annue (CT),

Applichiamo la formula per ricavare i rutti pendenti FP

$F_p = \frac{RT_{fp}}{1} - \frac{CT_{fp}}{1} = \frac{€ 13.650}{1} / \text{anno} - \frac{€ 6.961,5}{1} / \text{anno} = € 6.688,50 / \text{anno};$

Fp = €6.688,50.

Abbiamo ottenuto il valore Fp frutti pendenti relativo al terreno su cui giace la 2° serra.

Calcoliamo il valore del terreno della 1° serra

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il comune di Giba, si ha che il valore agricolo dei terreni coltivati ad ortaggi e frutta è calcolato

considerando i valori ad oggi nell'anno 2018, aggiornando quindi i prezzi al periodo attuale si ottiene il valore di €/ha 20.379

Per calcolare il valore del terreno si riporta la metratura aggiornata alla luce del fatto che è stato eseguito il frazionamento di questo mappale 1991 in due particelle 2313 e 2314 per cui il terreno da valutare è così suddiviso:

terreno frazionamento mappale 2313 = 6670mq di cui 2275mq della 2° serra di cui i restanti 4395mq sono la parte di terreno antistante la serra;

terreno risultante mappale 2314 = (10.798 - 6.670) mq = 4128mq;

terreno e metratura 1° serra = 2275mq della 1° serra ed i rimanenti 1853mq che circondano la 1° serra;

Da cui si ha:

Valore totale del terreno della 1° serra = €/ha 20.379 x 0.2275ha = € 4.636,22

Vt 1° serra = € 4.636,22

Sommando i valori ottenuti si ha che la 1° serra ha il valore totale di:

Valore 1° Serra nel terreno mappale 2314 =

struttura della 1° serra + frutti pendenti (Fp) 1° serra + valore terreno (Vt) 1° serra =
€ 254.800 + €6.688,50 + € 4.636,22 = **€ 266.124,72**

Valore quota 1/3 per mappale 2314 = € 266.124,72 x 1/3 = € 88.708,24

Valore quota 1/2 = □ 266.124,72 x 1/2 = 133.062,36

MAPPALE FRAZIONATO 2313 con la serra n. 2

Consideriamo adesso il valore del terreno con mappale 2313 relativo al

frazionamento esso ha dimensioni 6.670mq totali; di cui 2275mq sono occupati dalla serra e 4.395mq dal restante terreno che è antistante la serra, la serra ha anche essa una metratura di 2.275mq.

Il valore totale di questo frazionamento è dato dai seguenti valori:

Il Valore frazionamento del mappale 2313=

=Vt-serra valore del terreno delle serre + Vserre + Fp serre + Vt valore del terreno antistante le serre + Fp del carciofo spinoso DOP

Calcoliamo il valore della serra n. 2, considerando che il costo è di 160€/mq, per una serra di 2.275mq, si ha il valore così calcolato: Ist. n. 5 dep. 23/09/2021

valore 2° serra grande $V \text{ 2° serra} = 2.275mq \times 160€/mq \times 0.70 = \mathbf{€ 254.800}$

dove 0.70 è il valore di deprezzamento perché le serre hanno 30anni ed inoltre perché sono attualmente in disuso e alcuni impianti fatiscenti.

Calcoliamo i frutti pendenti relativi al terreno della 1° serra con la stessa formula usata precedentemente:

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1 + rt} \text{ Frutti pendenti serra}$$

RT_{fp} = Ricavi totale dei prodotti ottenuti nell'anno del ciclo colturale;

CT_{fp} = costi da sostenere per ottenere i prodotti

t = tasso attualizzato per i gg che intercorrono tra la stima e la data di fine ciclo. Nel caso specifico è pari a "0".

Calcoliamo la produzione annua di ortaggi considerando che in media si producono 4kg/mq, si ha quindi:

valutiamo il valore dei frutti pendenti per una sola serra:

4kg/mq x 2275mq = 9.100Kg/anno;

il costo a pezzo di un ortaggio è di 1.50€/kg da cui si ha:

Fatturato lordo (RT) = 9.100 kg/anno x 1.50€/kg = 13.650 €/anno.

Questo valore è da considerare come Ricavi totali annuali

Calcoliamo le spese di gestione, reimpianto e coltivazione con un'incidenza del 51% sulla produzione, da cui si ha;

costo totale (CT) = €/anno 13.650 x 0.51 = € 6.961,50/anno spese annue (CT),

Applichiamo la formula per ricavare i rutti pendenti FP

$$Fp \text{ 2° serra} = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{\mathbf{€ 13.650 /anno} - \mathbf{€ 6.961,50/anno}}{1} = \mathbf{€ 6.688,50/anno};$$

Fp 2° serra = €6.688,50 il valore Fp frutti pendenti relativo al terreno su cui giace la 1° serra

Calcoliamo il valore del terreno sormontato dalla 1° serra

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il comune di Giba, si ha che il valore agricolo dei terreni coltivati ad ortaggi e frutta è calcolato considerando i valori ad oggi nell'anno 2018, aggiornando quindi i prezzi al periodo attuale si ottiene il valore di €/ha 20.379,

Da cui si ha:

Calcoliamo il valore del solo terreno (Vt 2° serra) su cui giace la 1° serra, per cui consideriamo il terreno abbia la stessa metratura della serra che lo ricopre pari a 2.275mq,

Valore del terreno Vt 2° serra = €/ha 20.379 x 0.2275ha = € 4.636,22

questo valore è stabilito dal frazionamento e dal tipo mappale (ancora da presentare)

Valutiamo il valore del terreno Vt antistante la 2° serra facente parte della parte frazionata

Considerando il valore totale di frazionamento del terreno 1991 pari a 6670mq da esso eliminiamo la metratura delle serre 2275mq ed otteniamo il valore del terreno fronte le serre dalla parte della strada comunale Sarri

Superficie terreno = $(6.670 - 2.275) \text{ mq} = 4.395 \text{ mq}$

Vt antistante 2° serra = $\square/\text{ha} 20.379 \times 0.4395 \text{ ha} = \text{€ } 8.956,57 = \square \text{ 8.957,00.}$

Calcoliamo il valore dei frutti pendenti del terreno antistante considerando la coltivazione con i carciofi spinoso del Sulcis che è una certificazione DOP

Calcoliamo la produzione annua di carciofi spinosi DOP considerando che in media si producono 0.6kg/mq, si ha quindi:

produzione annua = $0.6 \text{ kg/mq} \times 4.395 \text{ mq} = 2.637 \text{ kg/anno}$

il costo a pezzo di un carciofo è di 0.50€ sappiamo che in un kg ci sono circa n. 10 carciofi da cui si ha: $0.50 \square \times n. 10/\text{kg} = 5 \square/\text{kg}$ costo di vendita

Fatturato lordo (RT) = $2.637 \text{ kg/anno} \times 5 \text{ €/kg} = 13.185 \text{ €/anno.}$

Questo valore è da considerare come Ricavi totali annuali

Calcoliamo le spese di gestione, reimpianto e coltivazione con un'incidenza del 40% sulla produzione, da cui si ha:

$13.185 \text{ €/anno} \times 0.40 = \text{€ } 5.274/\text{anno}$ spese annue (CT),

Applichiamo la formula per ricavare i Frutti pendenti FP

$$Fp = \frac{RT_{fp}}{1} - \frac{CT_{fp}}{1} = \frac{\text{€ } 13.185/\text{anno} - \text{€ } 5.274/\text{anno}}{1} = \text{€ } 7.911,00/\text{anno};$$

Fp carciofo spinoso DOP = **€ 7.911,00**

Valore complessivo della parte di terreno frazionata dal mappale

relativo al mappale 1991 foglio 104 è data dai seguenti valori ottenuti dai precedenti calcoli:

Valore totale 2° Serra = **€ 254.800**

Valore frutti pendenti della 2° serra = **€ 6.688,50**

Valore terreno della 2° serra = **€ 4.636,22**

Valore terreno antistante 2° serra = **□ 8.957,00**

Valore frutti pendenti del terreno antistante 2°serra = **€ 7.911,00**

Valore complessivo frazionamento 2313 =

= $\text{€ } 254.800 + \text{€ } 6.688,50 + \text{€ } 4.636,22 + \square 8.957,00 + \text{€ } 7.911,00 = \square 282.992,72$

= **ovvero □ 283.000**

In conclusione

Valore complessivo di tutto il terreno adibito alle SERRE 1° e 2°, al mappale 2313 e 2314 e al mappale intero 1993 = valore complessivo mappale 1993 + valore mappale 2314 con 1° serra + valore mappale 2313 con 2° serra =
 = $\text{€ } 98.502 + \text{€ } 266.124,72 + \text{€ } 283.000 = \text{€ } 647.626,72$

Valore totale 1993 = □ 98.502

Valore totale mappali 2313 + 2314 = € 283.000 + € 266.124,72 = € 549.124,72

Calcoliamo il valore di 1/6 del mappale 1993

valore quota 1/6 del mappale 1993 = □ 98.502 x 1/6 = € 16.417

Calcoliamo il valore di 1/3 del mappale 2313+2314

La quota pari ad 1/3 del totale mappali 2313 +2314

valore quota 1/3 mappali 2313 +2314 = $\square 549.124,72 \times 1/3 = \text{€ } 183.041,57$

Da questi calcoli si deduce la parte delle serre da scorporare e da mettere in vendita che ha la seguente somma:

Valore mappale 1993 + Valore parte di frazionamento mappale 2313=

= € 98.502 + € 283.000 = € 381.502,

questo valore ottenuto copre interamente il totale di tutte le quote di 1/3 pignorate pari a € 353.156,67

In questo caso è stato necessario scorporare il mappale 2313 perché sommata a tutto il mappale 1993 è in grado di coprire il valore totale di tutte le quote di 1/3. Per chiarire meglio, il totale di tutte le quote di 1/3 pignorate risulta di € 353.156,67, (vedi schema riportato nel paragrafo delle conclusioni), la stima del mappale 1993 è pari al valore totale di €98.502, quella della parte del mappale 2313 è pari al valore totale di €283.000, da cui si ottiene che sommando i due valori € 98.502 e 283.000 il risultato è di € 381.502 il quale copre interamente il valore di € 353.502,67 ovvero la somma di tutte le quote di 1/3 dell'esecutato.

In questo modo possiamo trarre le conclusioni che, poiché il terreno è divisibile in natura, permette che si possa vendere solo una piccola parte di tutta la proprietà terriera esistente, lasciando così tutta la restante parte agli eredi, dal momento che è già in essere un'attività vitivinicola con produzione di vino. Questa scelta è stata decisa di comune accordo tra le parti dinanzi al Giudice, la Dott.ssa F. Ielo, nell'udienza del 27/02/2020.

8.3.1 Numero 3 – Vigneto fronte serre

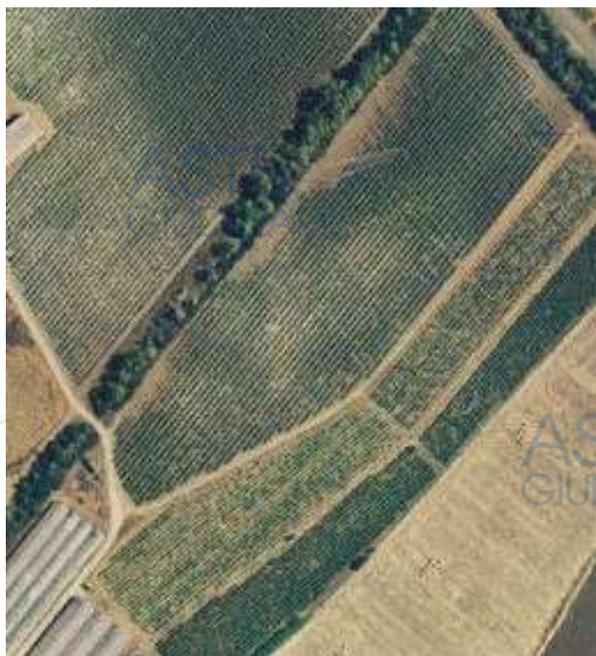
Coordinate Catastali

Foglio 104 – mappale 859 - vigneto classe 2 – 1ha 84are 05cent.;

ovvero 1,8405; ovvero 18.405mq

Foglio 104 - mappale 861 – seminativo classe 2 – 06are 25cent; ovvero

0,0625ha; ovvero 625mq;



Visione aerea del Vigneto di fronte alle serre

Questo vigneto è situato di fronte al terreno in cui sono presenti le serre, ed è quindi parallelo al vigneto del mappale 862 dell'azienda vitivinicola, quindi si accede a questo terreno tramite la stradina interna che parte dal piazzale dell'azienda vitivinicola ed arriva nella zona delle serre e quindi di questo vigneto.

Il vigneto si estende per un totale di $1,8405\text{ha} + 0,625\text{ha} = 1,9030\text{ha}$ pari a 19.030mq . Il vigneto è coltivato con uve di Carignano, un uvaggio autoctono del Sulcis - Iglesiente. L'impianto di irrigazione è a goccia, i filari di uva sono disposti a spalliera e producono in media circa 15t/ha . Le uve qui prodotte vengono conferite alle Cantine privata di Giba (ex Semura)

Questo vigneto nella divisione familiare ipotetica appartiene solo a [REDACTED] e fratelli. La sig.ra [REDACTED] l'ha dato in affitto alla Cantina privata di Giba (ex Semura) con regolare contratto di locazione che viene rinnovato annualmente non tacitamente.

8.3.2 Numero 3 - Valutazione Vigneto fronte serre

Foglio 104 - mappale 859 - vigneto classe 2 - $1\text{ha } 84\text{are } 05\text{cent}$;
ovvero $1,8405$; ovvero 18.405mq ;

Foglio 104 - mappale 861 - seminativo classe 2 - $06\text{are } 25\text{cent}$;
ovvero $0,0625\text{ha}$; ovvero 625mq ;

totale ettari ha = $1,8405 + 0.0625 = 1,903$

totali mq = $18.405\text{mq} + 625\text{mq} = 29.450\text{mq}$

Questo vigneto è situato di fronte al terreno in cui sono presenti le serre,
Il vigneto si estende per un totale di $1,8405\text{ha} + 0,625\text{ha} = 1,9030\text{ha}$ pari a 19.030mq .

Il vigneto è coltivato con uve di Carignano, e producono in media circa 15t/ha .

Consideriamo che la produzione annuale di uve è pari a:

$19.030\text{mq} \times 15\text{t/ha} = 1,9030\text{ha} \times 15\text{t/ha} = 28,55\text{t/anno}$;

10.000

I produttori vitivinicoli vendono l'uva Carignano, alle cantine al costo di $1,00\text{€}/\text{kg}$,
Da cui otteniamo:

Il Prodotto Lordo Vendibile (PLv): $28,55\text{t/anno} \times 1000 \times 1.00\text{€}/\text{kg} = \text{€}28.550/\text{anno}$,
questo risultato ha valore pari ai ricavi totali annuali (RT).

Calcoliamo adesso le spese da sostenere per produrre le uve Carignano

Si calcolano considerando l'incidenza delle spese sui ricavi che è pari al 51%

Da cui si ha:

spese sostenute = $\text{€}28.550 \times 0.51 = \text{€}14.560,50$

queste sono da considerarsi i costi totali annuali (CT)

Adesso possiamo applicare la formula per ottenere i Frutti Pendenti (Fp)

$$Fp = \frac{RT}{1} - \frac{CT}{1} = \frac{\text{€} 28.550}{1} - \frac{\text{€} 14.560,50}{1} = \text{€} 13.990$$

$$Fp = \text{€} 13.990$$

Calcoliamo il valore del Terreno (Vt)

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il comune di Giba
Nella relazione peritale precedente si era considerato un costo attualizzato spalmando il tasso di interesse del 2.5% nei 7 anni successivi al primo si era giunti ad un valore di $\text{€}/\text{ha } 18.000$;

Attualmente la struttura organizzativa Regionale sarda denominata LAORE ha fornito un valore per i vigneti di Carignano nella zona del Sulcis, aggiornato al 2018; da cui si ha:

valore vigneto = €/ha 36.000,00

produzione media del vigneto: 15t/ha

costo di vendita dell'uva alla cantina: €/kg 1.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per cui il valore totale di tutto il terreno è pari a

$Vt = \text{€/ha } 36.000 \times 1,9030\text{ha} = \text{€ } 68.508 = Vt = \text{€ } 68.508$

Valore TOTALE Vigneto (fronte serre) = $Fp + Vt = \text{€ } 13.990 + \text{€ } 68.508 = \text{€ } 82.490$

Valore della quota di 1/3 pignorato all'esecutato sig.re [REDACTED] =

Quota di 1/3 = $\text{€ } 82.490 \times 1/3 = \text{€ } 27.500$

Quota per 1/2 = $\text{€ } 82.490 / 2 = \text{€ } 41.245$

per i due eredi rimasti [REDACTED] e [REDACTED]

Di fatto nella divisione ipotetica appartiene solo alla famiglia di [REDACTED] e fratelli.

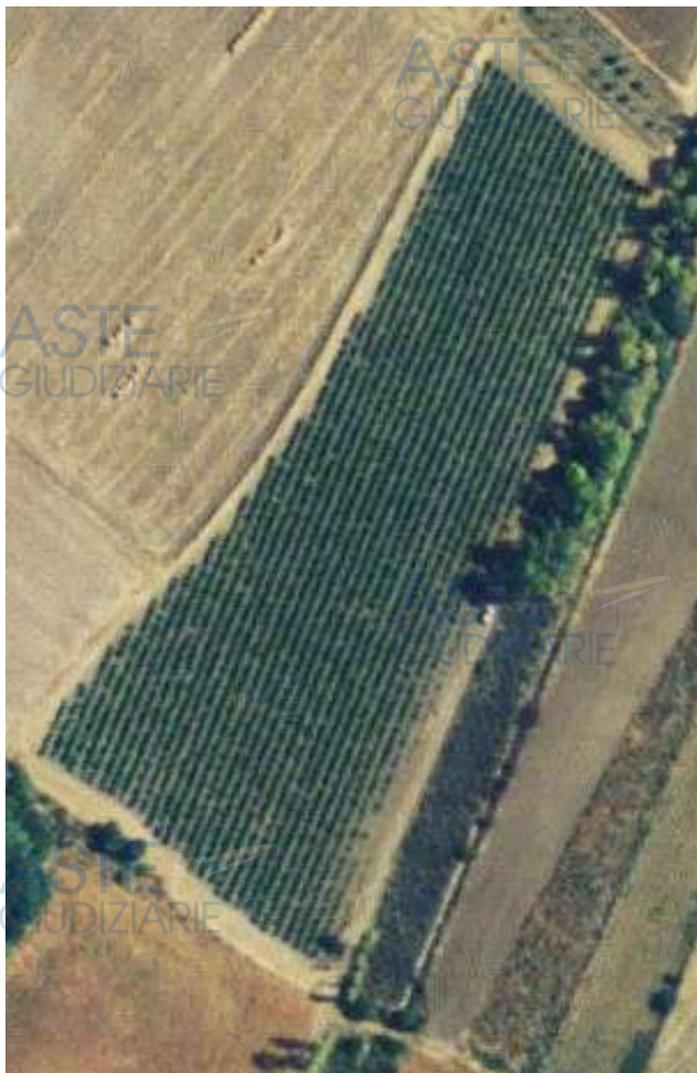
ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4.1 Numero 4 – Vigneto del mappale 193

Coordinate Catastali

Foglio 104- mappale 193 – vigneto classe 2 – 82are 65cent; ovvero 0,8265; ovvero 8.265mq;

ASTE
GIUDIZIARIE®



Visione aerea del vigneto del mappale 193

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Questo vigneto è situato abbastanza lontano dagli altri sopra descritti, ma per eseguire il sopralluogo sono passata da alcune stradine interne che partono dal vigneto 859 situato di fronte alle serre. Mi ha accompagnato la sig.ra [REDACTED], che nell'ipotetica divisione ereditaria è l'unica proprietaria.

Il vigneto si estende per un totale di 0,8265ha pari a 8.265mq. Il vigneto è coltivato con uve Carignano, un uvaggio autoctono del Sulcis-Iglesiente. L'impianto di irrigazione è a goccia, i filari di uva sono disposti a spalliera e producono in media circa 15t/ha. Le uve qui prodotte vengono conferite alla Cantina privata di Giba Srl (ex Semura).

Questo vigneto nella divisione familiare ipotetica appartiene solo a [REDACTED] poichè oramai defunto è rappresentato dalla figlia [REDACTED] e dai fratelli. La sig.ra [REDACTED] l'ha dato in affitto al coltivatore della Coldiretti sign.re Reginali Giorgio dal 1° Gennaio 2019 a tutto il 2020, con possibilità di rinnovo annuale non tacito.

8.4.2 Numero 4 – Valutazione Vigneto mappale 193

Foglio 104- mappale 193 – vigneto classe 2 – 82are 65cent;
ovvero 0,8265; ovvero 8.265mq;

Questo vigneto è situato abbastanza lontano dagli altri sopra descritti.

Il vigneto si estende per un totale di 0,8265ha pari a 8.265mq. Il vigneto è coltivato con uve Carignano, e produce in media circa 15t/ha. Le uve qui prodotte vengono conferite alla Cantina di privata di Giba.

Consideriamo che la produzione annuale di uve è pari a:

$$8.265mq \times 15t/ha = 0,8265ha \times 15t/ha = 12,40/anno;$$

10.000

produttori vitivinicoli vendono l'uva Carignano, alle cantine al costo di 1,00€/kgDa cui otteniamo:

Il Prodotto Lordo Vendibile (PLV): $12,40t/anno \times 1000 \times 1,00€/kg = € 12.400/anno$, questo risultato ha valore pari ai ricavi totali annuali (RT).

Calcoliamo adesso le spese da sostenere per produrre le uve Carignano

Si calcolano considerando l'incidenza delle spese sui ricavi che è pari al 51%

Da cui si ha:

$$\text{spese sostenute} = €12.400 \times 0.51 = €6.324,00$$

queste sono da considerarsi i costi totali annuali (CT)

Adesso possiamo applicare la formula per ottenere i Frutti Pendenti (Fp)

$$Fp = RT_{fp} - CT_{fp} = € 12.400 - € 6.324,00 = € 6.076$$

Fp = € 6.076

Calcoliamo il valore del Terreno (Vt)

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il comune di Giba Nella relazione peritale precedente si era considerato un costo attualizzato spalmando il tasso di interesse del 2.5% nei 7 anni successivi al primo si era giunti ad un valore di □/ha 18.000;

Attualmente la struttura organizzativa Regionale sarda denominata LAORE ha fornito un valore per i vigneti di Carignano nella zona del Sulcis, aggiornato al 2018; da cui si ha:

$$\text{valore vigneto} = □/ha 36.000,00$$

produzione media del vigneto: 15t/ha

costo di vendita dell'uva alla cantina: □1,00/kg

Per cui il valore totale di tutto il terreno è pari a

$$Vt = \text{€}/\text{ha } 36.000 \times 0,8265\text{ha} = \text{€ } 29.754,00 - Vt = \text{€ } 29.754,00$$

Valore TOTALE Vigneto 193 = Fp + Vt = € 6.076 + € 29.754 = € 35.830

Valore della quota di 1/3 pignorato all'esecutato [REDACTED] =

$$\text{Quota di } 1/3 = \text{€ } 35.830 \times 1/3 = \text{€ } 11.943,30$$

$$\text{Quota per } 1/2 = \square 35.830 / 2 = \square 17.900$$

per i due eredi rimasti [REDACTED] e [REDACTED].

Anche se nell'ipotetica divisione è solo di [REDACTED] poiché oramai defunto è rappresentato dalla figlia [REDACTED] ed i suoi fratelli.

8.5.1 Numero 5 – Terreno incolto

Coordinate Catastali

Foglio 104 – mappale 196 – seminativo irriguo classe unica – 08are 10cent; ovvero 0,0810ha; ovvero 810mq;

Foglio 104 – mappale 1060 – vigneto classe 2 – 07are 80cent.; 0,0780ha; ovvero 780mq;

Foglio 104 – mappale 1061 – – seminativo irriguo classe unica – 10are 25cent; ovvero 0,1025ha; ovvero 1.025mq;

Foglio 104 – mappale 1067 – – seminativo irriguo classe unica – 09are 50cent; ovvero 0,0950ha; ovvero 950mq;

Foglio 104 – mappale 1068 – vigneto classe 2 – 03are 20cent.; 0,0320ha; ovvero 320mq.



Visione aerea del terreno incolto

Questo terreno è incolto, situato abbastanza vicino al mappale 193 descritto precedentemente. Il terreno incolto si estende per un totale di 0,3885ha pari a 3.885mq.

Questo vigneto nella divisione familiare ipotetica appartiene solo a [redacted] e fratelli. La sig.ra [redacted] l'ha dato in affitto ad un coltivatore della Coldiretti con regolare contratto di locazione fondi rustici a rinnovo annuale. Ricordiamo come scritto in premessa che il sig.re [redacted] ha il comodato d'uso del mappale 1067.

8.5.2 Numero 5 – Valutazione Terreno Incolto

Foglio 104 – mappale 196 – seminativo irriguo classe unica – 08are 10cent; ovvero 0,0810ha; ovvero 810mq;

Foglio 104 – mappale 1060 – vigneto classe 2 – 07are 80cent.; 0,0780ha; ovvero 780mq;

Foglio 104 – mappale 1061 – seminativo irriguo classe unica – 10are 25cent; ovvero 0,1025ha; ovvero 1.025mq;

Foglio 104 – mappale 1067 – seminativo irriguo classe unica – 09are 50cent; ovvero 0,0950ha; ovvero 950mq;

Foglio 104 – mappale 1068 – vigneto classe 2 – 03are 20cent.; 0,0320ha; ovvero 320mq.

Questo terreno è incolto, situato abbastanza vicino al mappale 193 descritto precedentemente. Il terreno incolto si estende per un totale di 0,3885ha (dalla somma di tutti i mappali (0,0810+0,0780+0,1025+0,0950++0,0320) ha =0,3885ha pari a 3.885mq.

Il terreno è ad oggi, come allora, sfitto e non coltivato.

Calcoliamo i frutti pendenti relativi al terreno incolto con la stessa formula usata precedentemente:

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1 + rt} \text{ Frutti pendenti terreno incolto}$$

RT_{fp} = Ricavi totale dei prodotti ottenuti nell'anno del ciclo colturale;

CT_{fp} = costi da sostenere per ottenere i prodotti

t = tasso attualizzato per i gg che intercorrono tra la stima e la data di fine ciclo. Nel caso specifico è pari a "0".

Calcoliamo la produzione annua di ortaggi considerando che in media si producono 4kg/mq, si ha quindi:

valutiamo il valore dei frutti pendenti per il terreno incolto:

$$4\text{kg/mq} \times 3.885\text{mq} = 15.540\text{Kg/anno};$$

il costo a pezzo di un ortaggio è di 1.50€/kg da cui si ha:

$$\text{Fatturato lordo (RT)} = 15.540 \text{ kg/anno} \times 1.50\text{€/kg} = 23.310 \text{ €/anno.}$$

Questo valore è da considerare come Ricavi totali annuali

Calcoliamo le spese di gestione, reimpianto e coltivazione con un'incidenza del 51% sulla produzione, da cui si ha;

$$\text{costo totale (CT)} = \text{€/anno } 23.310 \times 0.51 = \text{€ } 11.888,10/\text{anno spese annue (CT),}$$

Applichiamo la formula per ricavare i rutti pendenti FP

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{\text{€ } 23.310/\text{anno} - \text{€ } 11.888/\text{anno}}{1} = \text{€ } 11.422/\text{anno};$$

Calcoliamo il valore del Terreno (Vt)

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il comune di Giba Se si attualizza il valore ad oggi spalmando il tasso di interesse del 2.5% nei 7 anni successivi al primo si ha che il valore dei vigneti è di €/ha 14.491,82

Attualmente la struttura organizzativa Regionale sarda denominata LAORE ha fornito un valore per i terreni incolti, dotati di sistema irriguo nella zona del Sulcis, aggiornato al 2018; da cui si ha:

Vt = valore terreno attualizzato = □/ha 15.314,00

Per cui il valore totale di tutto il terreno è pari a:

Vt = €/ha 15.314 x 0,3885ha = € 6.000,00 - Vt = € 6.000

Valore TOTALE TERRENO INCOLTO = Fp + Vt = € 11.422 + € 6.000 = € 17.422

Valore della quota di 1/3 pignorato all'esecutato sig.re [REDACTED]

Quota di 1/3 = € 17.422 x 1/3 = € 5.807,30

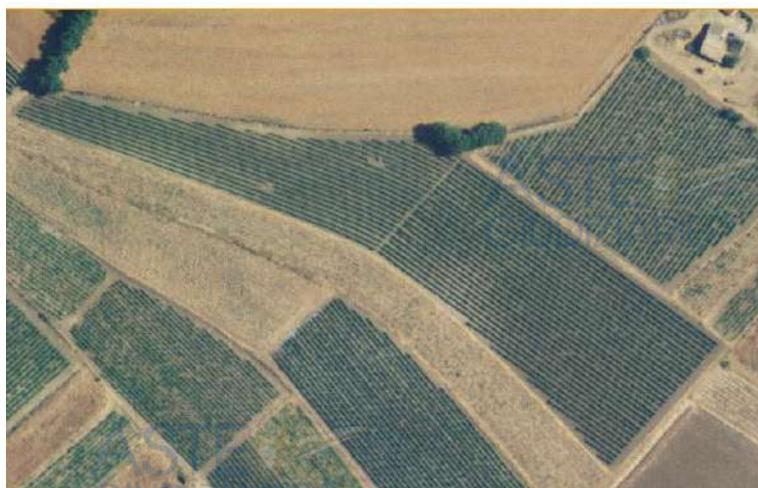
Quota per 1/2 = □ 17.422 / 2 = □ 8.711

per i due eredi rimasti [REDACTED] e [REDACTED] anche se nell'ipotetica divisione appartiene solo alla famiglia di [REDACTED] e fratelli.

8.6.1 Numero 6 – Vigneto del mappale 21

Coordinate Catastali

Foglio 106 – mappale 21 – vigneto classe 2 – 2ha 04are 55cent.; ovvero 2,0455; ovvero 20.455mq.



Visione aerea del vigneto del mappale 21

Questo vigneto è situato abbastanza lontano da tutti gli altri sopra descritti, per eseguire il sopralluogo ho dovuto prendere la macchina, infatti è cambiata la zona non si è più in località Montixi. Mi ha accompagnato la sig.ra [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED], che nell'ipotetica divisione ereditaria è l'unica proprietaria.

Il vigneto si estende per un totale di 2,0455ha pari a 20.455mq. Il vigneto è coltivato con uve Vermentino, un uvaggio autoctono di tutto il medio campidano. L'impianto di irrigazione è a goccia, i filari di uva sono disposti a spalliera e producono in media circa 15t/ha. Le uve qui prodotte vengono conferite alla Cantina di Sociale di Calasetta per produrre un ottimo vino bianco denominato TERRA SASSA.

Il metodo di coltivazione è integrato metà biologico e metà chimico.

8.6.2 Numero 6 – Valutazione Vigneto mappale 21

Foglio 106 – mappale 21 – vigneto classe 2 – 2ha 04are 55cent.;
ovvero 2,0455; ovvero 20.455mq.

Questo vigneto è situato abbastanza lontano da tutti gli altri sopra descritti, per eseguire il sopralluogo ho dovuto prendere la macchina, infatti è cambiata la zona non si è più in località Montixi.

L' estensione totale del vigneto è di 20.455mq pari a 2ha 04are 55centiare.

Il valore medio di produzione di vino all'anno è di 15t/ha in questo terreno si producono uve Vermentino, queste uve servono la cantina di Calasetta

Consideriamo che la produzione annuale di uve è pari a:
 $20.0455mq \times 15t/ha = 2,0455ha \times 15t/ha = 30,683t/anno;$
10.000

I produttori vitivinicoli vendono l'uva Vermentino, alle cantine al costo di 1,00€/kg
Da cui otteniamo:

Il Prodotto Lordo Vendibile (PLv): $30,683t/anno \times 1000 \times 1.00€/kg = €30.683/anno,$
questo risultato ha valore pari ai ricavi totali annuali (RT).

Calcoliamo adesso le spese da sostenere per produrre le uve Vermentino
Si calcolano considerando l'incidenza delle spese sui ricavi che è pari al 53%
Da cui si ha:

spese sostenute = $€30.683 \times 0.51 = €15.648,33$

queste sono da considerarsi i costi totali annuali (CT)

Adesso possiamo applicare la formula per ottenere i Frutti Pendenti (Fp)
 $Fp = \frac{RTfp - CTfp}{1} = \frac{€30.683 - €15.648,33}{1} = €15.034,67 - Fp = € 15.034,67$

Calcoliamo il valore del Terreno (Vt)

Dalle tabelle pubblicate dall' Agenzia del Territorio per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cagliari, relativi alla REGIONE AGRARIA 7 in cui ricade il comune di Giba Nella relazione peritale precedente si era considerato un costo attualizzato spalmando il tasso di interesse del 2.5% nei 7 anni successivi al primo si era giunti ad un valore di □/ha 18.000;

Attualmente la struttura organizzativa Regionale sarda denominata LAORE ha fornito un valore per i vigneti di Carignano nella zona del Sulcis, aggiornato al 2018; da cui si ha:

valore vigneto = □/ha 36.000,00

produzione media del vigneto: 15t/ha

costo di vendita dell'uva alla cantina: □1.00/kg

$Vt = € / ha 36.000 \times 2,0455ha = € 73.620;$

$Vt = € 73.638$

Valore TOTALE vigneto 21 = $Fp + Vt = € 15.034,33 + € 73.620 = € 88.654,33$

valore della quota di 1/3 pignorato all'esecutato [REDACTED]

Quota di 1/3 = $€88.654,33 \times 1/3 = €29.550,00$

Quota per 1/2 = $□ 29.550/2 = □ 14.775$

per i due eredi rimasti [REDACTED]

anche se nell'ipotetica divisione appartiene solo alla famiglia di [REDACTED]

Premetto che le indicazioni di questo paragrafo hanno come riferimento degli allegati che sono stati presentati nella relazione peritale redatta nel 2014 e ad oggi ancora in corso di validità in quanto al Comune di Giba non hanno ancora approvato il Piano Urbanistico Comunale quindi è ancora vigente il Piano di Fabbricazione. Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica è rimasto invariato nei vincoli e prescrizioni. Per quanto riguarda l'aggiornamento della sovrapposizione con le tavole PAI ho preferito scrivere a parte i vincoli riguardanti solo un terreno che vi ricade. Per questo motivo ho pensato che per un solo terreno non fosse il caso di richiedere un nuovo certificato urbanistico perché comporterebbe una tempistica molto lunga.

Per rispondere al seguente quesito, consideriamo i seguenti beni pignorati:

Numero 1 – **Azienda vitivinicola** ed il Numero 2 – **Le Serre**, Iniziamo con:

Numero 1 – **Azienda vitivinicola:**

Si è riscontrato che dei 5 fabbricati rurali solo 2 sono regolari in quanto costruiti primi del 1967 e bensì il fabbricato A ed il fabbricato B tutti gli altri sono in abuso ma tutti sanabili.

La testimonianza che entrambi i fabbricati A e B siano costruiti prima del 1967 è rappresentata dall'orto-foto del 1967 ottenuta come fotocopia dall' Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica in quanto presente nell'archivio Regionale della Sardegna (vedi Allegato n. 10); nella foto è ben evidente che nel 1967 erano presenti solo 2 fabbricati e tutto il resto era un terreno incolto e deserto.

I fabbricati C, D E rurali in abuso si possono sanare ai sensi della Delibera n.20/29 del 15/05/2012 (allegato n. 13), la quale dice che si posseggono minimo 1ha di terreni totali contigui a coltura estensiva, si possono sanare i fabbricati rurali, richiedendo un accertamento di conformità. I fabbricati per essere sanati devono rispettare i requisiti delle norme di attuazione del piano di fabbricazione.

La delibera n.20/29 del 2012 impone un limite da rispettare per l'agro, e cioè:

$$\frac{\text{Volumetria totale fabbricati rurali}}{\text{Superficie totale del terreno agricolo}} \leq 0,20$$

dove la superficie totale del terreno agricolo posseduta deve essere minimo 1ha.

Nel caso specifico l'estensione totale di tutti i 12 terreni pignorati è pari a 9,7743ha ovvero 97.743mq quindi maggiore di 1ha; è più che ovvio che è rispettato il minimo imposto dalla Delibera n.20/29 del 2012.

I fabbricati inoltre rispettano i requisiti imposti dalle norme di attuazione per le zone agricole "E" dal documento di destinazione urbanistica allegato alla precedente relazione peritale.

Di seguito si calcolano gli oneri di sanatoria che andranno a deprezzare il valore dei fabbricati C, D, E.

Questo valore si calcola ai sensi della legge n. 380 del 2001

Poiché siamo in zona agricola, NON saranno considerati gli oneri di urbanizzazione, ma solo gli oneri di costruzione.

Gli oneri di costruzione si calcolano facendo la somma tra il valore del costo costruzione del Comune di Giba, espresso in €/mq moltiplicato per la % applicazione imposta dal Comune di Giba moltiplicato ancora per la metratura dell'immobile abusivo espressa in mq.

Il comune di Giba attualmente considera un valore a mq del costo di costruzione pari a 243,59 €/mq (aggiornato ad oggi); la percentuale di applicazione per i fondi rustici relativa alla L.10/77 è di 8% (rimasta invariata dal 2014).

Da cui si ottiene la seguente moltiplicazione:

oneri di costruzione = 243,59 €/mq x 0.08 x mq immobile da sanare

nel caso specifico abbiamo 3 immobili in abuso:

Fabbricato C = 107mq

Fabbricato D = 133mq

Fabbricato E = 93mq

Applichiamo la formula ad ogni fabbricato da sanare:

Deprezzamento Fabbricato C = 243,59€/mq x 0.08 x 107mq = €2.085,13

Deprezzamento Fabbricato D = 243,59€/mq x 0.08 x 133mq = €2.591,80

Deprezzamento Fabbricato E = 243,59€/mq x 0.08 x 93mq = €1.812,30

Agli oneri di costruzioni va sommata la parcella del professionista per la redazione del progetto per l'accertamento di conformità, da cui si ha

Parcella professionista = € 4.000,00;

Totale oneri di sanatoria = €2.085,13+ €2.591,80+€1.812,30+ €4.000,00=
= € 10.489,23.

Oneri di sanatoria (aggiornato ad oggi) = € 10.489,23

10. AGGIORNAMENTO CONTRATTO DI AFFITTO DEI TERRENI

I terreni dati in successione all'erede [REDACTED] sono tutti dati in affitto ad un coltivatore assistito dalla COLDIRETTI e precisamente Reginali Giorgio Il contratto è stato registrato all'agenzia delle entrate in data 1° gennaio 2019 fino al tutto il 2020. Questo coltivatore è lo stesso che esiste dal 2009 solo che dal 2011 il rinnovo del contratto avviene annualmente ma non tacitamente. Questo contratto è POSTERIORE alla data del pignoramento immobiliare che risale al 13 luglio 2011. Il contratto scade il 31 dicembre 2020. (vedi Allegato n. 3)

Il contratto riguarda i seguenti terreni pignorati:

foglio 104 – mappale 193 di 0.82ha 60are.

foglio 104 – mappale 1064 + 1068 + 1060 di 0.478ha.

Sono tutti terreni agricoli.

In più ci sono i seguenti fabbricati distinto al catasto al Foglio 104 – mappale 2253 sub 4 (fabbricato), quali:

- FABBRICATO A – solo metà
- FABBRICATO B – uso completo
- FABBRICATO C – uso completo.

Un altro contratto di affitto fondi rustici, è stato firmato dagli eredi [REDACTED] e dai fratelli per darlo in affitto alla Cantina privata di Giba (ex Semura), con rinnovo annuale non tacito.

I terreni ricadono nelle seguenti coordinate:

foglio 104 – mappale 2252 (ex 840) solo la parte di 1ha 51are 00;

foglio 104 – mappale 859 di 1ha 84are 00;

Attualmente i contratti sono già stati rinnovati per tutto il 2020.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo con tutti i valori degli immobili stimati, la tabella 1 riporta le somme delle quote di 1/3 di tutti i terreni, la tabella 2 la somma delle quote per l'intero di tutti gli immobili.

Si può notare dalla Tabella 1, che la somma dei due valori scritti in rosso è pari a € 183.041,57 ovvero il valore di 1/3 di tutto il compendio delle serre. Nella tabella 2 il valore totale di tutto il compendio delle serre è dato dagli altri due valori scritti in rosso ed è pari a € 647.626,72; ancora dalla tabella 2 si ha che la somma del valore del frazionamento € 283.000, sommato al valore scritto in blu € 98.502 è pari a € 381.502,00 da cui si evince che questa somma copre il valore complessivo della tabella 1 ovvero € 353.156,67.

Tabella 1 – valore complessivo quote 1/3

Valore Azienda agricola (quota 1/3)	€	78.900,00
Valore delle Serre 1993 (quota 1/6)	€	16.417,00
Valore frazionamento mappale 2314 (quota 1/3)	€	88.708,24
Valore frazionamento mappale 2313 (quota 1/3)	€	94.333,33
Valore vigneto fronte serre (quota 1/3)	€	27.500,00
Valore vigneto 193 (quota 1/3)	€	11.944,00
Valore terreno incolto (quota 1/3)	€	5.804,00
Valore vigneto 21 (quota 1/3)	€	29.550,00
TOTALE complessivo quote 1/3	€	353.156,67

Tabella 2 – valore totale delle quote dell'intero

Valore Azienda agricola	€	236.700,00
Valore delle Serre terreno 1993	€	98.502,00
Valore frazionamento mappale 2314	€	266.124,72
Valore frazionamento mappale 2313	€	283.000,00
Valore vigneto fronte serre	€	82.490,00
Valore vigneto 193	€	35.830,00
Valore terreno incolto	€	17.422,00
Valore vigneto 21	€	88.654,32
TOTALE quote dell'intero	€	1.108.723,04

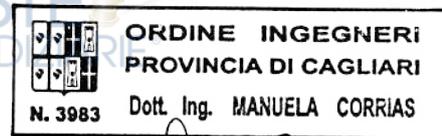
In conclusione si può considerare che l'ammontare del precetto, di €125.374,32 comprensivo inoltre degli interessi maturati negli anni e maturandi si dovrebbe riuscire a sanarlo con la vendita della parte di terreno scorporata dal compendio delle Serre pari a [381.502,00 (scorporo del solo mappale 2313 + intero mappale 1993).

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati per controlli ed accertamenti vari, presa visione dei beni, assunte informazioni ed espletate tutte le necessarie ricerche ed indagini presso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Giba, l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto di Cagliari nonché da un sopralluogo in situ sui terreni di proprietà, lo scrivente ritiene evadere il mandato ricevuto richiamando quanto esposto nel corso della presente in ordine all'individuazione, descrizione e valutazione delle proprietà. Tanto si è ritenuto esporre all'incarico ricevuto.

Cagliari, lì 22/09/2021

Il Professionista Tecnico (CTU)

Ing. Manuela Corrias



Manuela Corrias

ALLEGATI

- 1) All.to n. 1 – Estratto mappe catastali Foglio 104 con frazionamento mappali 2313 e 2314;
- 2) All.to n. 2 – schede n. 3 punti fiduciari scelti;
- 3) All.to n. 3 – Stralcio catastale del terreno 1993 + frazionamento con mappali 2313 e 2314
- 4) All.to n. 4 – Contratti di affitto fondi rustici terreni;
- 5) All.to n. 5 – Documentazione fotografica del mappale intero 1993 + frazionamento mappale 2313 e mappale 2314;
- 6) All.to n. 6 – Norme tecniche attuazione NTA – del piano di fabbricazione Comune di Giba;
- 7) All.to n. 7 – Verbale di accesso del 10/02/2020;
- 8) All.to n. 8 – Conteggio pieno aggiornato ad oggi (valore debito) – BV ITALIA;
- 9) All.to n. 9 – Foto GIS frazionamento mappale 2314 + frazionamento mappale 2313.
- 10) All.to n. 10 – Documento di Frazionamento approvato con n. CA0078515 in data 14 settembre 2021.