

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare  
R. E. n. 537/2011

promossa

(sede centrale)

contro

via

Comune di

Giudice Dott.re Stefano GRECO

data di assunzione dell'incarico: 12 Luglio 2013

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Terreni e Fabbricati rurali

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

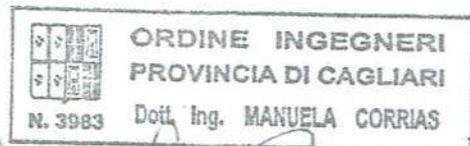
Terreni

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



## 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.

L'Ill.mo Sig. G.E. fissava nuova udienza al 27 Febbraio 2014 concedendo il termine per il deposito in cancelleria e per la trasmissione ai creditori, agli intervenuti e al debitore, della presente relazione da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza e perciò entro la data del 19 Gennaio 2014.

Per le lungaggini burocratiche dell'Ufficio Catasto di Cagliari in merito alla richiesta di accesso agli atti per la consegna di un documento DOCFA catastale già presente al Catasto, ma utile per la redazione corretta nel nuovo Docfa da presentare con questa perizia, è stato richiesto al giudice una deroga di 30gg (istanza del 19 Gennaio 2014) per la presentazione della seguente relazione peritale. Per cui la relazione peritale sarà presentata il 19 Febbraio 2014, anziché il 19 Gennaio 2014.

### 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 alle regolarità edilizie degli immobili e quindi presso l'Ufficio Condono del Comune di Giba e l'Ufficio Tutela e Gestione del Territorio della Regione Sardegna ed infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari.

Successivamente in data 30 Agosto 2013 la sottoscritta CTU previa comunicazione telefonica [redacted] comproprietario dei terreni pignorati di Villarios per la quota di 1/3, a seguito di una raccomandata da me inviata che lo invitava a mettersi in comunicazione con la sottoscritta, ricevette la notizia direttamente dal [redacted] in cui al telefono mi confessò che LUI NON RISULTAVA COMPROPRIETARIO DI NESSUNA QUOTA poiché 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] e mi informò gentilmente di mettermi in contatto con la sorella la sig.ra [redacted] la quale vivendo a Villarios mi avrebbe fatto accedere ai terreni per il sopralluogo. In data 23 Settembre 2013 il CTU fissava il primo accesso presso la Frazione di Villarios ovvero nel primo terreno da periziare quello dell'azienda vitivinicola, dopo aver ricevuto una telefonata dalla la sig.ra [redacted], figlia della sig.ra [redacted] che mi avvisava che mi avrebbe voluto spiegare a voce alcune situazioni inerenti le loro proprietà. Insieme a [redacted], figlia della [redacted] era

presente anche la figlia dell'altro fratello la sig.ra [redacted] entrambe cugine 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.

Le figlie dei fratelli del [redacted] (convenuto) hanno dichiarato che molti anni prima il [redacted] aveva venduto le sue quote di 1/3 ai suoi due fratelli, quali la sig.ra [redacted] e il sig.re [redacted] e che il passaggio di soldi fu testimoniato solo da una scrittura privata tra le parti, di fatto a tutt'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 anche del sig.re Putzu Pietrino.

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 sig.ra [redacted] ha delegato la piena gestione al marito [redacted] ed alla figlia [redacted] per la sua parte ed invece per l'altra parte il fratello, [redacted] ha delegato la figlia [redacted], la quale li ha dati in affitto, tramite la Coldiretti, a due affittuari.

Durante lo svolgimento della seguente operazioni peritali il fratello del convenuto, ovvero il [redacted] è morto, ed ha lasciato l'eredità alla figlia la sig.ra [redacted] infatti lei insieme alla cugina la sig.ra [redacted] mi hanno accompagnato per l'accesso a tutti i terreni pignorati.

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 proprietà pignorata al [redacted] è costituita dalla quota di 1/3 di tutto i terreni pignorati 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 12 terreni e 5 fabbricati ed un locale deposito per impianto di pompaggio, i 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 tutti perfettamente coltivati e precisamente:

in uno ci sono 3 blocchi di serre, in un altro un'azienda vitivinicola con un grande vigneto e 5 fabbricati, un'altro terreno è incolto (l'unico) 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.

Chiarita la situazione ereditaria dei terreni e le relative proprietà, il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi nei terreni, nelle serre e nell'azienda vitivinicola con i relativi fabbricati e procedeva quindi ad un'ispezione della proprietà immobiliare e, per quanto riguarda i terreni, rilevandone misure, rendimenti produttivi, caratteristiche produttive, frutti pendenti, valori di soprassuolo e di suolo e, per quanto riguarda i fabbricati, consistenza, misura e caratteristiche costruttive.

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.

## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO N. 1

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della provincia di Cagliari, figura che la documentazione in atti è completa, ad eccezione di alcune precisazioni catastali che ritengo utile sottolineare. Il mappale 840 pignorato è stato soppresso ed ha generato i mappali 2252 che è un terreno ed il 2253 che è un urbano in cui sono accatastati i fabbricati dell'azienda vitivinicola; inoltre i mappali 1992 e 1994 sono stati soppressi per generare il mappale 1995 che è accatastato come deposito. Entrambi i mappali citati appartengono al foglio 104 relativo al Comune di Giba.

Per quanto riguarda i documenti di successione che testimoniano la proprietà del [REDACTED] per la quota di 1/3 di tutti i terreni pignorati, ritengo di considerare esauriente e completa la relazione notarile presente in atti certificata dal notaio Dott.re Enrico RICETTO.

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni presenti nella documentazione in atti ed effettuate nei ventenni anteriori alla data di pignoramento:

*Me*

## TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Trascrizione a GARANZIA DI MUTUO del 18/12/1982 a rogito del notaio Dott.re Miro Falchi in data 01/12/1982 repertorio n. 31278/15741; registro particolare n.22045 e registro generale 27019, ipoteca di Lire 81.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 40.667,500 estinguibile in 15 anni a favore di BANCO DI SARDEGNA spa contro [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED] ed anche [REDACTED] E [REDACTED]

Gli immobili ipotecati sono i terreni in Giba distinti al foglio 04 e mappali: 140/a; 140/d; 134/a; 162; di proprietà dei fratelli [REDACTED] E [REDACTED]

Gli altri immobili sono in Giba foglio 4; mappale 159/a di proprietà di Fai Giovanni e Massa Giuliana.

2. Iscrizione CONTRO del 18/12/1982- registro particolare n.1934 e registro generale n. 27018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a rogito del notaio Dott.re Miro Falchi in data 01/12/1982 repertorio n. 31278/1574,

ipoteca di Lire 81.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 40.667,500 estinguibile in 15 anni a favore di BANCO DI SARDEGNA spa contro [REDACTED] E [REDACTED] ed anche [REDACTED] E [REDACTED]

Gli immobili ipotecati sono i terreni in Giba distinti al foglio 04 e mappali: 140/a; 140/d; 134/a; 162; di proprietà dei fratelli [REDACTED] E [REDACTED]

Gli altri immobili sono in Giba foglio 4; mappale 159/a di proprietà di [REDACTED]

3. Trascrizione a GARANZIA DI MUTUO del 29/06/1983 a rogito del notaio Dott.re Giovanni Rosetti in data 21/06/1983 repertorio n. 5529/821; registro particolare n.11459 e registro generale n. 13999, ipoteca di Lire 136.500.000 a garanzia del mutuo di Lire 68.231.000 estinguibile in 15 anni a favore di BANCO DI SARDEGNA spa contro [REDACTED], [REDACTED] ed

anche [REDACTED] E [REDACTED]

Gli immobili ipotecati sono i terreni in Giba distinti al foglio 04 e mappali: 140/a; 140/d; 134/a; 162; di proprietà dei fratelli [REDACTED]

Gli altri immobili sono in Giba foglio 4; mappale 159/a di proprietà di [REDACTED]

4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/1983- registro particolare n.1087 e registro generale n. 13999, IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA a rogito del notaio Dott.re Giovanni Rosetti in data 21/06/1983 repertorio n. 5529/821, ipoteca di Lire 136.500.000 a garanzia del mutuo di Lire 68.231.000 estinguibile in 15 anni a favore di BANCO DI SARDEGNA spa contro [REDACTED]

ed anche [REDACTED]

Gli immobili ipotecati sono i terreni in Giba distinti al foglio 04 e mappali: 140/a; 140/d; 134/a; 162; di proprietà dei fratelli

E

Gli altri immobili sono in Giba foglio 4; mappale 159/a di proprietà di Fai Giovanni e Massa Giuliana.

5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/1986- registro particolare n.443 e registro generale n. 4447, IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA a rogito del notaio Dott.re Giovanni Rosetti in data 26/02/1986 repertorio n. 9487/2146, ipoteca di Lire 268.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 133.964.000 estinguibile in 15 anni a favore di BANCO DI SARDEGNA spa contro

ed anche

Gli immobili ipotecati sono i terreni in Giba distinti al foglio 04 e mappali: 140/a; 140/d; 134/a; 162; di proprietà dei fratelli

Gli altri immobili sono in Giba foglio 4; mappale 159/a di proprietà di

6. Trascrizione CONTRO a GARANZIA DI MUTUO del 28/02/1986 a rogito del notaio Dott.re Giovanni Rosetti in data 26/02/1986 repertorio n. 9487/2146; registro particolare n.443 e registro generale n. 4448, ipoteca di Lire 268.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 133.964.000 estinguibile in 15 anni a favore di BANCO DI SARDEGNA spa contro

ed anche

Gli immobili ipotecati sono i terreni in Giba distinti al foglio 04 e mappali: 140/a; 140/d; 134/a; 162; di proprietà dei fratelli

Gli altri immobili sono in Giba foglio 4; mappale 159/a di proprietà di

7. Trascrizione CONTRO del 04/07/1987 - Registro particolare 10722 Registro generale 15416 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

8. Trascrizione A FAVORE del 04/07/1987 - Registro particolare 10723 Registro generale 15417 ATTO TRA VIVI - PERMUTA

9. Trascrizione CONTRO del 16/01/1990 - Registro particolare 1403 Registro generale 1700 ATTO AMMINISTRATIVO - SERVITU' DI ELETTRODOTTO

10. ISCRIZIONE CONTRO a GARANZIA DI MUTUO del 22/03/1990 a rogito del notaio Dott.re Giovanni Rosetti in data 15/03/1990 repertorio n. 15520/5092; registro particolare n.1021 e registro generale n. 8376, ipoteca di Lire 160.000.000 a garanzia del mutuo di Lire 79.868,885 estinguibile in 15 anni concesso a

E

E

(coniugi in comunione di beni),

(coniugi in comunione di beni)

E (coniugi in comunione di beni), ed anche

Gli immobili ipotecati sono i terreni in Giba distinti al foglio 04 e mappali: 140/a; 140/d; 134/a; 162; di proprietà dei fratelli

Gli altri immobili sono in Giba foglio 4; mappale 979 (ex159/a) (attuale 1993) di proprietà dei fratelli

e dei rispettivi coniugi

11. ISCRIZIONE CONTRO a GARANZIA DI MUTUO del 25/06/1993 a rogito del notaio Dott.re Giovanni Rosetti in data 21/06/1993 repertorio n. 22120; registro particolare n.2225 e registro generale n. 15353, ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per immobili siti a Carbonia (CA)

Di proprietà di

Documento correlato: Annotazione n. 4311 del 30/08/2001 CANCELLAZIONE TOTALE. ISCRIZIONE

12. ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2001 PER IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI PRESTITO a rogito del notaio Dott.re ENRICO DOLIA in data 07/02/2001 repertorio n. 104933; registro particolare n.533 e registro generale n.4338 per immobili siti a Carbonia (CA)

Di proprietà di

13. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 18/02/2002- Registro particolare 5765 - Registro Generale 7587. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO rep71/2002 del 24/01/2002 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per il credito di 72.389,72 a FAVORE del BANCO DI SARDEGNA spa CONTRO

E

E

Gli immobili ipotecati sono i terreni in Giba distinti al foglio 04 e mappali: 140/a; 140/d; 134/a; 162; di proprietà dei fratelli

E

per la quota ciascuno di 1/3.

Gli altri immobili sono in Giba foglio 4; mappale 979 (ex159/a) (attuale 1993) di proprietà dei fratelli

E

e dei coniugi

e

tutti per la quota di 1/6.

14. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 18/02/2002- Registro particolare 3647 Registro Generale 5329. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 64 del 30/01/2008 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. Immobili siti in Carbonia (CA).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.3786 del 15/10/2009 (CANCELLAZIONE).

15. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10/08/2009- Registro particolare 18014 - Registro Generale 25614. Pubblico Ufficiale DOLIA ENRICO repertorio 171090/34584 del 07/08/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Immobili siti in Carbonia (CA).

16. ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2011 Registro particolare 1060 - Registro Generale 6540. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE repertorio 3241/2010 del 06/10/2010 IPOTECA GIUDIZIALE DI € 76.750 derivante da DECRETO INGIUNTIVO per il credito di € 75.089,84 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Immobili siti in Giba (CA).

Gli immobili ipotecati sono:

- magazzino in Giba distinto al foglio 104 mappale 1995 (ex mappale 1992-1994-1995) per la quota di 1/3;
- terreni in Giba foglio 104 mappale 1991-859-840-862, per la quota di 1/3;
- terreno in Giba foglio 104 - mappale 1993 per la quota di 1/6.

Si precisa che il mappale 1994 di 24mq è destinato ai coniugi \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3.

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2011 Registro particolare 17495 - Registro Generale 24904. Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO repertorio 4118/2011 del 14/07/2011 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per credito di € 79.808,89 a favore di \_\_\_\_\_ spa contro \_\_\_\_\_ - immobili siti in Giba (CA).

Gli immobili ipotecati sono:

- magazzino in Giba distinto al foglio 104 mappali. 1995 (ex mappali 1992-1994-1995) per la quota di 1/3;
- terreni in Giba foglio 104 mappali 196-193-861-1060-1061-1067-1068-21-1995-1991-859-840-862, per la quota di 1/3;
- terreno in Giba foglio 104 - mappali. 1993 per la quota di 1/6.

Si precisa che il mappale 1994 di 24mq è destinato ai coniugi \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3.

Sono state acquisiti gli estratti di mappa catastali per identificare i 12 terreni pignorati ed i 5 fabbricati più il locale deposito di pompaggio, nella zona litoranea di Villarios frazione del Comune di Giba (vedi Allegato n. 1). Le particelle dei terreni pignorati sono state colorate a matita ed il numero del mappale corrispondente è stato evidenziato in giallo.

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (vedi Allegato n. 2).

L'indagine relativa all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale (vedi Allegato n.3) ha reso noto che sotto il nome dell'esecutato, il \_\_\_\_\_ non sono in atto altri passaggi di proprietà, contratti di

locazione o altri atti opponibili alla procedura eseguiti.

Per quanto dichiarato nell'importante premessa della presente relazione peritale, ricordiamo che il sig.re \_\_\_\_\_ è comproprietario per la quota di 1/3 dei terreni pignorati e che l'esecutato li ha venduti in conformità di un accordo verbale (NON SCRITTO E NEPPURE CON UN ATTO LEGALE) ai due fratelli, perciò su questi stessi terreni gravano dei contratti di affitto fondi rustici che il fratello \_\_\_\_\_ rappresentato dalla figlia \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dato in affitto a due coltivatori assistiti dalla \_\_\_\_\_ COLDIRETTI e precisamente \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (vedi Allegato n. 4). Il contratto è stato registrato all'agenzia delle entrate in data 18 gennaio 2013 ed è POSTERIORE alla data del pignoramento immobiliare che risale al 13 Luglio 2011.

Il contratto scade il 30 Novembre 201 (vedi Allegato n. 4).

Il contratto riguarda i seguenti terreni pignorati:  
foglio 104 – mappale 2252 (ex 840) solo la parte - 1ha 51are 00;  
foglio 104 – mappale 859 - 1ha 84are 00;  
foglio 104 – mappale 193 - 0.82ha 60are;  
foglio 104 – mappale 1064 -1068 - 1060 dimensioni 0,478 ha  
Sono tutti terreni di vigneti  
In più c'è un fabbricato distinto al catasto al  
Foglio 104 – mappale 2253 sub 3 (fabbricato).

Un altro contratto d'affitto fondi rustici, è stato firmato dal fratello  
dell'esecutato \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_ (marito della sorella  
dell'esecutato \_\_\_\_\_ per darlo in affitto ad un coltivatore  
assistito dalla COLDIRETTI il sig.re \_\_\_\_\_

Il contratto è stato stipulato in data 26 Ottobre 2009 ed è valido per 5  
annate agrarie e scade il 31 Ottobre 2014 (Allegato n. 5).

Il contratto è stato firmato prima dell'atto di pignoramento, ma vale 5 anni  
quindi ad oggi ha ancora valore, anche se è in atto il pignoramento  
immobiliare che ha data 13 Luglio 2011, ed interessa i terreni pignorati  
dove sono presenti le serre, precisamente:

foglio 104 – mappale 1991- 1ha 07are 98centiare  
foglio 104 – mappale 1993- 0,6611.

Su entrambi questi terreni che sono contigui insistono 3 blocchi di serre  
rispettivamente una di 489mq, una di 2275mq, ed un'altra uguale di  
2275mq.

Ancora è stato firmato un ACCORDO AGRARIO IN DEROGA a  
quest'ultimo contratto scritto sopra, datato 30 Novembre 2009 con  
scadenza dopo 5 annate agrarie in data 31 Ottobre 2014 in cui si stipula  
che la serra di 2026mq deve essere smantellata.

Il contratto è firmato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_  
(vedi Allegato n. 6).

#### QUESITO N. 2

Il pignoramento immobiliare della presente perizia riguarda 12 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. Inoltre i terreni pignorati sono ben  
identificati nelle mappe catastali (vedi Allegato n. 1)

I terreni sono così indicati:

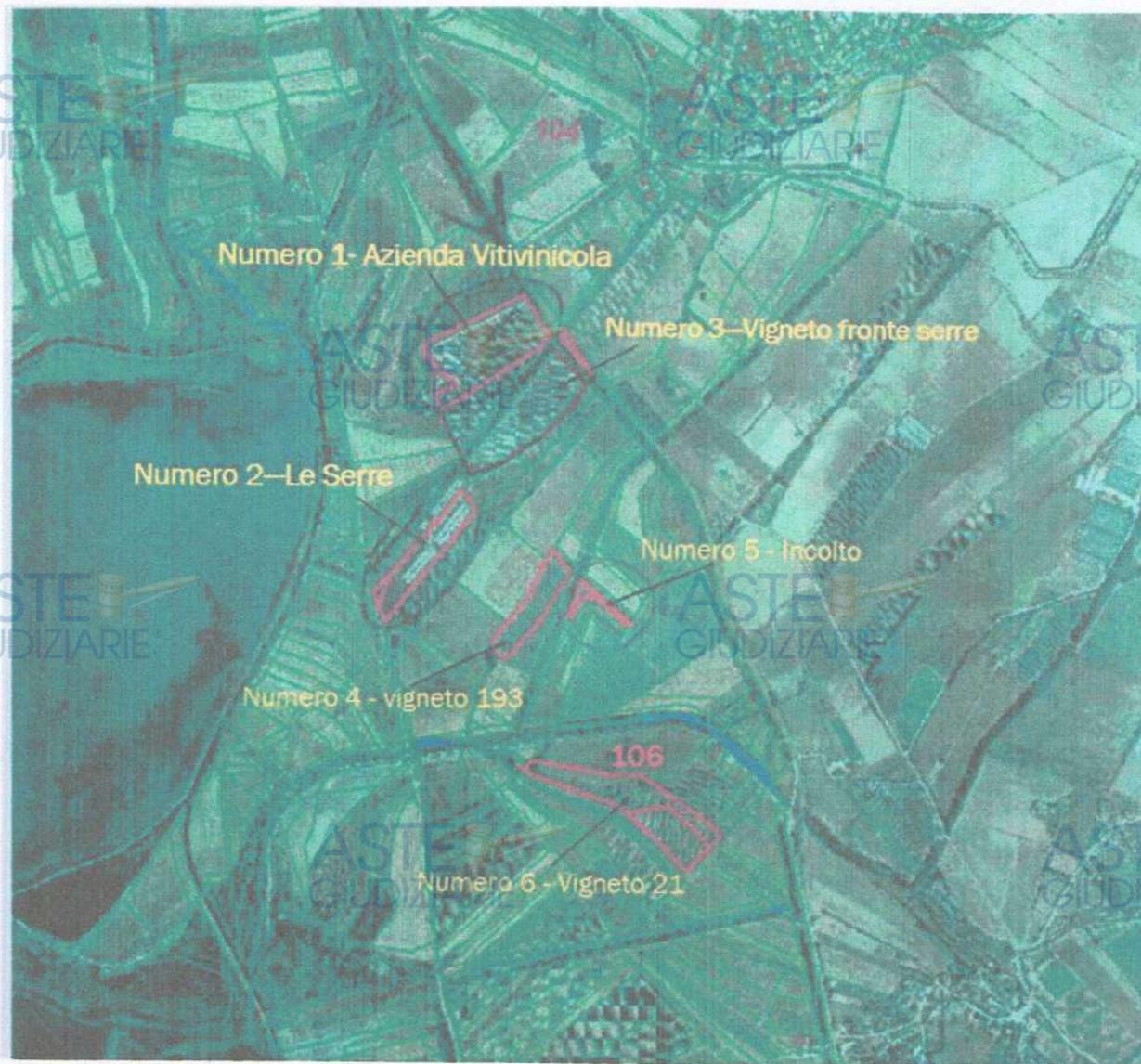
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

9  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

*[Handwritten signature]*

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 - seminatoivo irriguo classe unica- 1ha 07are 98cent.; ovvero 1,0798ha; ovvero 10.798mq;  
seminativo irriguo  
 Foglio 104 - mappale 1993 - seminatoivo 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;

ASTE GIUDIZIARIE®

10 ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

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

L'allegato n. 7 riporta tutte le visure di tutti i terreni pignorati.

### Descrizione dei beni pignorati

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.

Le coordinate catastali del mappale 2253 sono state dalla sottoscritta corrette perché era errata la rappresentazione grafica dei fabbricati rurali agricoli. In data 12 Febbraio 2014 è stato approvato e presentato in catasto il nuovo documento Docfa con la correzione planimetrica aggiornata (vedi allegato 8). I fabbricati rurali sono stati interamente rilevati con la stazione GEODIMETER ad opera di un coadiutore l'ing. Fabio Pinna, nominato dalla sottoscritta CTU con istanza del 20 Settembre 2013; l'istanza è stata approvata dal G.E Dott.re Greco in data 29/10/2013. I fabbricati rurali sono stati tutti e 5 rilevati e accatastati secondo le nuove seguenti coordinate catastali: Foglio 104 - mappale 2253 - sub 4 – cat. D/10 – piano T.

Al subalterno 4 appartengono tutti e 5 i fabbricati rurali. (Allegato n. 8).



Visione aerea dell'Azienda Vitivinicola

#### 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 Masullas, 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 di Sa Mesa.

L'azienda è di proprietà dei fratelli \_\_\_\_\_ (esecutato), \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ciascuno per la quota di 1/3. Di fatto l'azienda risulta gestita solo dai fratelli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ ed i due fratelli.

Per cui metà dell'azienda la sig.ra \_\_\_\_\_ l'ha ceduta con un contratto in comodato d'uso gratuito alla figlia \_\_\_\_\_, questo contratto risale al 2010 ed è scaduto, ma non è stato rinnovato, e l'altra metà il sig.re \_\_\_\_\_ è rappresentato dalla figlia \_\_\_\_\_ perché è morto proprio durante la redazione della presente perizia, l'ha ceduta in affitto a due coltivatori della Coldiretti i signori \_\_\_\_\_

ed .....i con regolare contratto di locazione (vedi Allegato n. 4).  
Dalla visura camerale eseguita in data 11 Febbraio 2014 ad oggi risulta  
che l'intera gestione è a carico della sig.ra ..... n quanto è  
l'unica a possedere la partita iva (vedi Allegato n.9).

### Planimetria dei fabbricati A-B-C-D-E dell'AZIENDA VITIVINICOLA



#### Descrizione dei fabbricati dell'azienda:

##### Fabbricato A

È un fabbricato costruito prima del 1967 come risulta dall'ortofoto 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 da ..... e per l'altra metà di .....

L'uso del fabbricato dipende da questa divisione quindi per metà lo usa di ..... figlia di .....

ed il padre ..... e l'altra metà è affidata a due coltivatori della coldiretti i sig.ri ..... e .....

con regolare contratto di affitto registrato (vedi Allegato n. 4).

Questo caseggiato rurale misura 23.80m x 10.00m ed è alto H= 5.50m ha una superficie 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.

Vedi documento fotografico riportato nell' allegato n. 11.

Superficie commerciale =  $22.00\text{m} \times 10.82\text{m} = 238\text{mq}$

#### Fabbricato B

È uno stabile costruito prima del 1967 come risulta dall'ortofoto del 1967 fotocopiata dall'archivio Regionale della Sardegna (Allegato n. 11);

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  $7.30\text{m} \times 2.91\text{m}$  di cui la parte scoperta è di  $3.00\text{m}$ , da qui si accede alla parte coperta anch'essa lunga  $3.00\text{m}$ , invece l'altezza è di  $3.00\text{m}$ . In totale si ha una superficie di  $23\text{mq}$ . 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  $1.20\text{m} \times 2.00\text{m}$  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 ..... e come tale ne usufruisce solo dalla figlia che gestisce la metà dell'azienda.

Vedi documento fotografico riportato nell' allegato n. 11

Superficie commerciale =  $7.45\text{m} \times 3.09\text{m} = 23\text{mq}$

#### Fabbricato C

Il fabbricato è adibito a casa del custode ha dimensioni  $11.00\text{m} \times 8.00\text{m}$ , per una superficie di  $107\text{mq}$ . L'ingresso avviene da una porta di  $80\text{cm}$  di larghezza per un'altezza di  $2.00\text{m}$ , 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  $60 \times 60$  molto piccola per la superficie da illuminare. Il pavimento è in gres porcellanato  $20 \times 20$  e le pareti sono tinteggiate di bianco. E' presente all'esterno 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 sig.ra

Vedi documento fotografico riportato nell'allegato n. 11.

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

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

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

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

#### 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 di \_\_\_\_\_ che, poiché è morto l'ha ereditata la figlia \_\_\_\_\_ e viene utilizzata dagli affittuari per la coltivazione del vigneto.

Vedi documento fotografico riportato nell'allegato n. 11.

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

### 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 \_\_\_\_\_ e metà di \_\_\_\_\_

Vedi documento fotografico riportato nell' allegato n. 11.

Superficie commerciale =  $17.82m \times 5.22m = 93mq$

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;

#### 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

Sui terreni corrispondenti ai mappali 1991 e 1995 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 vetro a 4 campate sono riscaldate da una caldaia e 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 sarebbero dovute essere numero 4 di cui la quarta di 2026mq, ma quest'ultima è stata smantellata 4 anni fa ed al suo posto c'è un terreno coltivato ad ortaggi.

Le serre sono tutte coltivate ad ortaggi e frutta, sono date in affitto al sig.re \_\_\_\_\_ con regolare contratto di locazione (Allegato n. 6) che scade il 31 Ottobre 2014, per cui è un contratto ancora in essere benché ci sia un atto di pignoramento in corso.

Il locale di pompaggio ha una superficie di 20mq ed un'altezza di 2.55m è 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 \_\_\_\_\_ ormai recentemente defunto e rappresentato dalla figlia \_\_\_\_\_ per metà di \_\_\_\_\_

Nel documento di successione \_\_\_\_\_ ) 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 .

Vedi documento fotografico riportato nell' allegato n. 11

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

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

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  $19.030\text{mq}$ . 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  $15\text{t/ha}$ . Le uve qui prodotte vengono conferite alla Cantina di Sant'Antioco.

Questo vigneto nella divisione familiare ipotetica appartiene solo a \_\_\_\_\_ poichè oramai defunto è rappresentato dalla figlia \_\_\_\_\_

La sig.ra \_\_\_\_\_ l'ha dato in affitto a due coltivatori della Coldiretti con regolare contratto di locazione (Allegato n. 4)

Numero 4 - Vigneto del mappale 193

*Coordinate Catastali*

Foglio 104- mappale 193 - vigneto classe 2 - 82are 65cent;  
ovvero  $0,8265$ ; ovvero  $8.265\text{mq}$ ;



Visione aerea del vigneto del mappale 193

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 \_\_\_\_\_ in rappresentanza del sig.re \_\_\_\_\_ che nell'ipotetica divisione ereditaria è l'unico proprietario.

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 di Sant'Antioco.

Questo vigneto nella divisione familiare ipotetica appartiene solo a \_\_\_\_\_ poichè oramai defunto è rappresentato dalla figlia \_\_\_\_\_ La sig.ra \_\_\_\_\_ l'ha dato in affitto a due coltivatori della Coldiretti con regolare contratto di locazione (Allegato n. 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

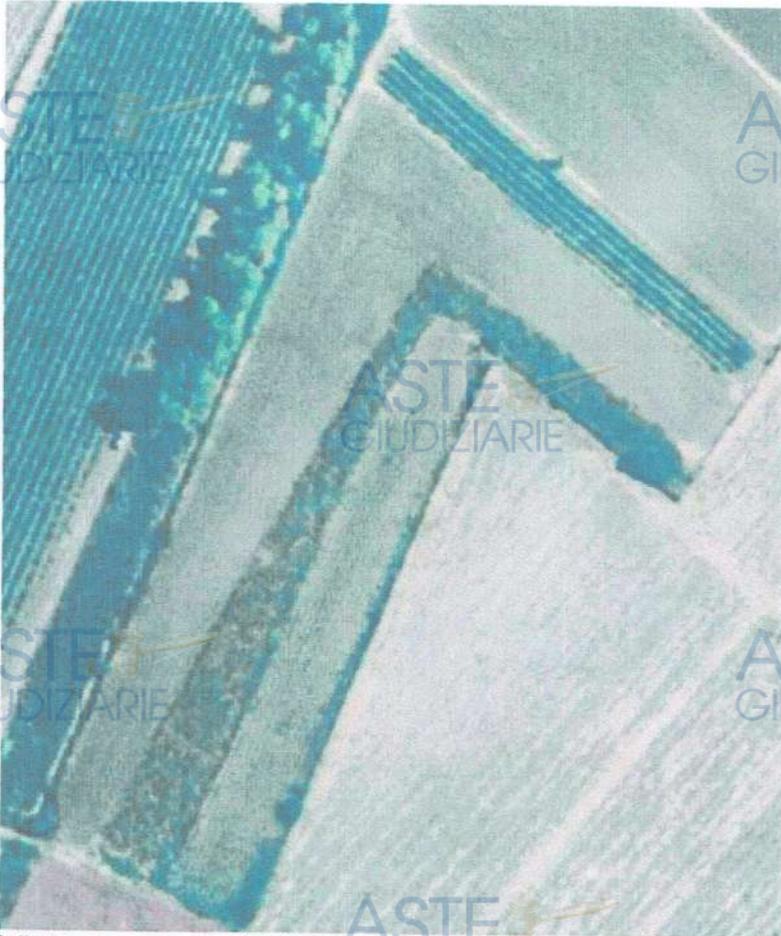
WOC

ASTE  
GIUDIZIARIE®

19  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE**  
*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 \_\_\_\_\_ poichè oramai defunto è rappresentato dalla figlia \_\_\_\_\_  
che l'ha dato in affitto a due coltivatori della Coldiretti con regolare contratto di locazione (Allegato n. 4).

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

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 [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 Sa Mesa.

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

### QUESITO N. 3

I beni pignorati descritti nella presente perizia sono costituiti da 12 terreni 5 fabbricati ed un locale deposito di pompaggio. Questi terreni sono disseminati in tutta la frazione di Villarios del Comune di Giba in località Montixi tranne uno.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono tutti corretti e di facile identificazione nella mappa catastale ad eccezione di due mappali che sono erroneamente citati, precisamente, il mappale 840 pignorato è stato soppresso ed ha generato i mappali 2252 che è un terreno ed il 2253 che è un urbano in cui sono accatastati i fabbricati dell'azienda vitivinicola; inoltre i mappali 1992 e 1994 pignorati sono stati soppressi per generare il mappale 1995 che è accatastato come deposito per locale di pompaggio. Entrambi i mappali citati appartengono al foglio 104 relativo al Comune di Giba.

Alla luce di quanto detto questi i dati non corretti presenti nella cartella d'ufficio rappresentano la storia catastale dell'immobile.

#### QUESITO N. 4

Per quanto riguarda l'azienda Vitivinicola, identificata nella descrizione dei beni pignorati al Numero 1, ho ritenuto che i fabbricati rurali fossero accatastati in modo errato. Le coordinate catastali del mappale 2253 relative all'urbano, sono state dalla sottoscritta corrette perché era errata la rappresentazione grafica dei fabbricati rurali agricoli. Di fatto erano accatastati seguendo l'ipotetica divisione ereditaria tra i due fratelli dell'esecutato e quindi una divisione non legale, inoltre non era corretto l'orientamento dei fabbricati rispetto alla situazione reale del terreno.

In data 12 Febbraio 2014 è stato presentato ed approvato in catasto il nuovo documento Docfa con la correzione planimetrica aggiornata e l'eliminazione della divisione ereditaria (vedi allegato 8). I fabbricati rurali sono stati interamente rilevati con la stazione GEODIMETER ad opera di un coadiutore l'ing. Fabio Pinna, nominato dalla sottoscritta CTU con istanza del 20 Settembre 2013; l'istanza è stata approvata dal G.E Dott.re Greco in data 29/10/2013. I fabbricati rurali sono stati tutti e 5 rilevati e accatastati secondo le nuove seguenti coordinate catastali:

Foglio 104 - mappale 2253 - sub 4 - cat. D/10 - piano T, (vedi Allegato n. 8).

Al subalterno 4 appartengono tutti e 5 i fabbricati rurali e sono nel documento Docfa identificati con le lettere A, B, C, D, E. La stessa identificazione in lettere dei fabbricati è stata utilizzata per la descrizione degli stessi per rispondere al quesito n. 2.

#### QUESITO N. 5

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 al documento di destinazione urbanistica allegato n. 2 ed all'allegato n. 12 che riporta le Norme tecniche di Attuazione del piano di fabbricazione del comune di Giba per le zone "E" agricole

#### QUESITO N. 6

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

Numero 1 - Azienda vitivinicola e 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'ortofoto 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:

Volumetria totale fabbricati rurali  $\leq 0,20$   
Superficie totale del terreno agricolo

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" (allegato n. 12).

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:

un valore del comune espresso in €/mq moltiplicato per la % applicazione imposta dal comune 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 241,90€/mq; la percentuale di applicazione per i fondi rustici relativa alla L.10/77 è di 8%

Da cui si ottiene la seguente moltiplicazione:

oneri di costruzione =  $241,90 \text{ €/mq} \times 0,08 \times \text{mq immobile da sanare}$

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 =  $241,90 \text{ €/mq} \times 0,08 \times 107 \text{ mq} =$   
€2.070,64

Deprezzamento Fabbricato D =  $241,90 \text{ €/mq} \times 0,08 \times 133 \text{ mq} =$   
€2.573,80

Deprezzamento Fabbricato C =  $241,90 \text{ €/mq} \times 0,08 \times 93 \text{ mq} =$   
€1.799,36

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 = € 2500;

Totale oneri di sanatoria =  $€2.070,64 + €2.573,80 + €1.799,36 + €1600 =$   
€8.043,80

Oneri di sanatoria = €8.043,80

## Numero 2 – Le Serre

Le serre adibite alla coltivazione di prodotti ortofrutticoli sono state realizzate in 3 periodi temporali differenti e con 3 concessioni diverse, precisamente in ordine si ha:

1°) Concessione edilizia n. 35 del 22/06/1983 per la realizzazione di una serra in ferro vetro con cabina per motopompa e realizzazione anche di una linea elettrica e di un pozzo. La superficie della serra era prevista di 2024mq;

Questa serra era prevista fosse costruita sul mappale 1993; (vedi Allegato n. 14)

2°) Concessione edilizia n. 47 del 22/08/1983 per realizzazione di una serra in ferro vetro di 2491mq e di un locale per il ricovero del gruppo di pompaggio. Rispetto alla precedente concessione in questa è stato progettato il locale cabina per il ricovero dell'impianto di pompaggio ed è stato posizionato diversamente in quanto è più grande (vedi Allegato n. 14); In realtà questa serra non venne mai realizzata.

3°) In questo caso abbiamo solo il parere favorevole della commissione edilizia del 12/02/1986 al Comune di Giba l'incaricato a cui mi sono rivolta per l'accesso agli atti l'ing. Barbara Mele ritiene che sia un documento esistente, ma non è stato trovato ad ogni modo esiste il progetto approvato. Questo progetto consiste nella realizzazione di 3 gruppi di serre in ferro e vetro rispettivamente di 2275mq, 489mq e 2024mq. (allegato 14)

Ad oggi esistono solo 3 serre, una piccola da 489mq e due grandi da 2275mq in realtà la serra di 2491mq non venne mai realizzata e la serra di 2024mq è stata smantellata circa 4 anni fa.

### QUESITO N. 7

Non attinente al caso in esame.

### QUESITO N. 8

Tutti i 12 terreni pignorati dell'esecutato il \_\_\_\_\_ sono in comproprietà, con i suoi due fratelli la sig.ra \_\_\_\_\_ ed il fratello sig.re \_\_\_\_\_ e precisamente tutti terreni pignorati ricadenti nel foglio 104 sono in comproprietà per la quota di 1/3 tutti, tranne il mappale 1993 di cui è proprietario per 1/6, anche l'unico terreno ricadente al foglio 106 mappale 21 è in comproprietà per la quota di 1/3. Tutti i beni pignorati sono tecnicamente divisibili per la quota di 1/3 in modo da scorporare gli altri comproprietari dall'atto di pignoramento. A modesto parere di chi scrive ho ritenuto che, in questo specifico caso, fosse del tutto inutile frazionare alcuni terreni per la quota di 1/3 e scorporarli poiché di fatto esiste già una divisione ereditaria dei terreni. Per quanto infatti precisato nella premessa di questa relazione peritale, di fatto i terreni pignorati sono regolarmente divisi tra i due fratelli dell'esecutato, 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 verbale tra l'esecutato ed i suoi due fratelli, DI FATTO I TERRENI SONO GESTITI ED ANCHE DIVISI COME SE TUTTO FOSSE LEGALE. Ho già più volte fatto presente che questa divisione, se pur non legale, incide molto per

quanto riguarda la gestione, l'accesso, le cure, le coltivazioni ed i guadagni di tutti i terreni. Infatti anche l'accatastamento dei 5 fabbricati che ho dovuto correggere, oltre ad essere errato nella rappresentazione sul territorio dell'orientamento dei fabbricati, di fatto possedeva già la divisione ereditaria, che io con il nuovo documento Docfa prodotto ho eliminato.

L'esecutato mi ha infatti per telefono più volte rimarcato che lui non si è mai occupato dell'azienda agricola e che di fatto ha venduto le sue quote di 1/3 ai due fratelli, proprio perché non era più interessato a possederli.

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

Alla luce di quanto scritto ho ritenuto inutile procedere al frazionamento catastale.

#### QUESITO N. 9

Il [redacted] risulta proprietario degli immobili pignorati con nota di trascrizione Registro generale n. 11163, Registro particolare n. 8694, a rogito notaio Dott.re Miro Falchi, presente in atti, stipulata in data 01 Dicembre 1982 numero di repertorio 15741/1982 e per atto di successione e di accettazione tacita di eredità in riferimento al rogito Dott.re Miro Falchi del 01/12/1982 repertorio n. 31278/15741 iscritta presso la conservatoria di Cagliari il 18/12/1982 ai n.n. 27018/1934. (Allegato n. 15).

Gli immobili che sono stati ereditati sono: Foglio 104 - mappali 140/a;140/d;134/a;162

A favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ entrambi per la quota di 1/3 contro \_\_\_\_\_ defunta nel 1978

Il mappale 140/a è stato soppresso ed ha generato il mappale 859 (vigneto fronte serre);

Il mappale 140/d è stato soppresso ed ha generato il mappale 862 (azienda vitivinicola);

Il mappale 134/a è stato soppresso ed ha generato il mappale 840 che a sua volta è stato soppresso ed ha generato il mappale 2252 ed il mappale 2253 (in entrambi è situata l'azienda vitivinicola);

Il mappale 162 è stato soppresso ed ha generato il mappale 1991 ed 1993(dove sono situate le serre) ed il 1995 corrispondente al locale pompaggio.

Entrambi questi documenti sono anteriori all'atto di pignoramento immobiliare del 13/11/2011. (vedi allegato n. 15)

Per quanto dichiarato nella importante premessa della presente relazione peritale, ricordiamo che il \_\_\_\_\_ comproprietario per la quota di 1/3 dei terreni pignorati e che l'esecutato li ha venduti sulla base di un accordo verbale (NON SCRITTO E NEPPURE CON UN ATTO LEGALE) ai due fratelli, per cui su questi stessi terreni gravano dei contratti di affitto fondi rustici che il fratello \_\_\_\_\_ rappresentato dalla figlia \_\_\_\_\_ dato in affitto a due coltivatori assistiti dalla

COLDIRETTI e precisamente

Il contratto è stato registrato all'agenzia delle entrate in data 18 gennaio 2013 ed è POSTERIORE alla data del pignoramento immobiliare che risale al 13 Luglio 2011.

Il contratto scade il 30 Novembre 2014. (vedi Allegato n. 4)

Il contratto riguarda i seguenti terreni pignorati :

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

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

foglio 104 – mappale 193 di 0.82ha 60are;

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

Sono tutti terreni agricoli.

In più c'è un fabbricato distinto al catasto al Foglio 104 – mappale 2253 sub 3 (fabbricato).

Un altro contratto di affitto fondi rustici, è stato firmato dal fratello dell'esecutato \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ (marito della sorella dell'esecutato \_\_\_\_\_) per darlo in affitto ad un coltivatore assistito dalla COLDIRETTI il sig.re \_\_\_\_\_.

Il contratto è stato stipulato in data 26 Ottobre 2009 ed è valido per 5 annate agrarie e scade il 31 Ottobre 2014 (Allegato n. 6)

Il contratto è stato firmato prima dell'atto di pignoramento, ma vale 5 anni quindi ad oggi ha ancora valore anche se è in atto il pignoramento immobiliare che ha data 13 Luglio 2011, ed interessa i terreni pignorati dove sono presenti le serre, precisamente:

foglio 104 – mappale 1991 di 1ha 07are 98centiare –

foglio 104 – mappale 1993 di 0.6611ha

su entrambi questi terreni che sono contigui insistono 3 blocchi di serre rispettivamente una serra di 500mq, una di 338mq, una di 3480 ed un'altra serra di 2026mq.

Ancora è stato firmato un ACCORDO AGRARIO IN DEROGA a quest'ultimo contratto scritto sopra, in data 30 Novembre 2009 con scadenza dopo 5 annate agrarie in data 31 Ottobre 2014 in cui si stipula che la serra di 2026mq deve essere smantellata.

Il contratto è firmato da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ (vedi Allegato n.7).

QUESITO N. 10,11,12

Non attinenti al caso in esame

QUESITO N. 13

VALUTAZIONE BENI PIGNORATI

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 a 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:

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

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

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

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

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  $F_p$ , 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 \_\_\_\_\_

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 1,40€/kg

Da cui otteniamo:

$$\text{Il Prodotto Lordo Vendibile (PLV): } 43,0485t/anno \times 1000 \times 1.40€/kg = €60.268/anno$$

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 53%

Da cui si ha:

$$\text{spese sostenute in un anno (CT) = } €60.268/anno \times 0.53 = €31.942/anno$$

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

$$Fp = \frac{RTfp - CTfp}{1} = \frac{€60.268/\text{anno} - €31.942/\text{anno}}{1} = €28.326/\text{anno}$$
$$Fp = €28.326$$

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. 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 18.000;

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

$$Vt = €/ha 18.000 \times 2,8699ha = €51.658,20$$

$$Vt = €51.658,20$$

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 è 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 è 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 è 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 è 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 quesito n. 6 è pari a €8.043,80 da cui si ha:

$$\text{Valore fabbricati} = €122.800 - €8.043,80 = €114.756,20$$

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

Valore AZIENDA AGRICOLA = € 28.326 + € 51.658 + € 114.756,20 =  
€ 194.740,2

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

Quota di 1/3 = €194.740,20 x 1/3 = €64.913,40

Numero 2 – Valutazione per Le Serre

seminativo irriguo

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

seminativo irriguo

Foglio 104 - mappale 1993 - seminato 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 di sua proprietà per la  
quota di 1/3.

L'estensione del terreno adibito a serre è in totale di 1,7409ha valore  
ottenuto dalla di 1,0798ha del mappale 1991 + 0,6611ha del mappale  
1991 per un totale pari a 17.409mq.

In questi terreni sono presenti 3 blocchi di serre coltivate ad ortaggi e  
frutta e la parte di terreno libero è coltivato a verdura mista.

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.

Facciamo la valutazione dei terreni separatamente in quanto sono  
differenti le quote ereditarie

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 0.80 = € 62.592

valore struttura serra = € 62.592

dove 0.80 è il valore di deprezzamento perché la serra ha 30anni.

Calcoliamo i frutti pendenti con la stessa formula usata precedentemente:

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

t è il 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

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

Fatturato lordo (RT) = 1.956 kg/anno x 1.50€/kg = 19.561€/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:

19.561 €/anno x 0.51 = €9.976,36/anno spese annue (CT),

Applichiamo la formula per ricavare i Frutti pendenti FP

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{€19.561/\text{anno} - €9.976,36/\text{anno}}{1} = €9.584,63/\text{anno};$$

$$Fp = €9.584,63$$

Calcoliamo il valore del terreno 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 di €/ha 17.301 relativo all'anno 2007; attualizzando il valore ad oggi spalmando il tasso di incidenza del 2,5% per i successivi 7 anni si ottiene il valore di €/ha 20.565,45.

Da cui si ha

Valore del terreno = €/ha 20.565,45 x 0,6611ha = € 13.596

$$Vt = €13.596$$

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

Valore totale = struttura della serra + frutti pendenti Fp + valore terreno Vt = €62.592 + €9.584,63 + €13.596 = €85.772,63

In questo mappale è presente il locale deposito impianto di pompaggio

ASTE GIUDIZIARIE®

30  
ASTE GIUDIZIARIE®

Il locale pompe ha un valore di € 6.000 per cui il totale assoluto è € 85.772,63 + €6000

Valore TOTALE del mappale 1993 = € 85.772,63 + €6000 = € 91.772,63

Calcoliamo il valore della quota di 1/6 di cui è proprietario il sig.re Putzu Pietrino

Valore quota 1/6 per terreno del mappale 1993 = € 91.772,63 x 1/6 = € 15.295,50

Consideriamo adesso il terreno relativo al 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 2275mq

Considerando che il costo a mq per una serra è di 160€/mq si ha il valore delle due serre grandi, così calcolato:  
valore n. 2 serre grandi: (2275x2)mq x 160€/mq x 0.80 = € 582.400  
dove 0.80 è il valore di deprezzamento perché le serre hanno 30anni.

valore strutture serra = € 582.400

Calcoliamo i frutti pendenti 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

$t$  è il 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 prima serra 4kg/mq x 2275mq = 9.100Kg/anno;

per la seconda serra 4kg/mq x 2275mq = 9.100 kg/anno

totale = 18.200 kg/anno

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

Fatturato lordo (RT) = 18.200 kg/anno x 1.50€/kg = 27.300€/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;

€/anno 27.300 x 0.51 = €13.923/anno spese annue (CT),

Applichiamo la formula per ricavare i frutti pendenti FP

$$Fp = \frac{RTfp - CTfp}{1} = \frac{\text{€}27.300/\text{anno} - \text{€}13.923/\text{anno}}{1} = \text{€} 13.377/\text{anno};$$

$$Fp = \text{€}13.377$$

Calcoliamo il valore del terreno

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 di  $\square$ /ha 17.301 relativo all'anno 2007; attualizzando il valore ad oggi spalmando il tasso di incidenza del 2,5% per i successivi 7 anni si ottiene il valore di  $\square$ /ha 20.565,45.

Da cui si ha

$$\text{Valore del terreno} = \text{€}/\text{ha} 20.565,45 \times 1,0798\text{ha} = \text{€} 22.206,60$$

$$Vt = \text{€} 22.206,60$$

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

$$\text{Valore totale} = \text{struttura delle serre} + \text{frutti pendenti } Fp + \text{valore terreno } Vt = \text{€}582.400 + \text{€}13.377 + \text{€}22.206,60 = \text{€} 36.166$$

Calcoliamo la il valore della quota di 1/3 di cui è proprietario il sig.re

$$\text{Valore quota } 1/3 \text{ per } 1991 = \text{€} 36.166 \times 1/3 = \text{€} 12.055,33$$

$$\text{Valore totale delle serre quote } 1/3 = \text{€} 15.295,50 + \text{€} 12.055,33 = \text{€} 27.347,83$$

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;

Questo vigneto è situato difronte al terreno in cui sono presenti le serre,

Il vigneto si estende per un totale di  $1,8405\text{ha} + 0,0625\text{ha} = 1,9030\text{ha}$  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:

$$\frac{19.030\text{mq}}{10.000} \times 15\text{t}/\text{ha} = 1,9030\text{ha} \times 15\text{t}/\text{ha} = 28,55\text{t}/\text{anno};$$

I produttori vitivinicoli vendono l'uva Carignano, alle cantine al costo di 1,40€/kg,

Da cui otteniamo:

Il Prodotto Lordo Vendibile (PLv):  $28,55\text{t/anno} \times 1000 \times 1,40\text{€/kg} =$

€39.970/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 53%

Da cui si ha:

spese sostenute =  $\text{€}39.970 \times 0,53 = \text{€}21.184,10$

queste sono da considerarsi i costi totali annuali (CT)

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

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{\text{€}39.970 - \text{€}21.184,10}{1} = \text{€}18.785$$

$$Fp = \text{€}18.785$$

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.

Se si attualizza il valore ad oggi spalmando il tasso di interesse del 2.5% nei 7 anni, successivi a e di si ha che il valore dei vigneti è di €/ha 18.000.

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

$$Vt = \text{€/ha } 18.000 \times 1,9030\text{ha} = \text{€}34.254$$

$$Vt = \text{€}34.254$$

$$\text{Valore TOTALE Vigneto (fronte serre)} = Fp + Vt = \text{€}18.785 + \text{€}34.254 = \text{€}53.039$$

Valore della quota di 1/3 pignorato al

$$\text{Quota di } 1/3 = \text{€}53.039 \times 1/3 = \text{€}17.680$$

Numero 4 - 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 Sant'Antioco.

Consideriamo che la produzione annuale di uve è pari a:

$$\frac{8.265\text{mq}}{10.000} \times 15\text{t/ha} = 0,8265\text{ha} \times 15\text{t/ha} = 12,40\text{/anno}$$

I produttori vitivinicoli vendono l'uva Carignano, alle cantine al costo di 1,40€/kg

Da cui otteniamo:

$$\text{Il Prodotto Lordo Vendibile (PLv): } 12,40\text{t/anno} \times 1000 \times 1,40\text{€/kg} =$$

€17.360/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 53%

Da cui si ha:

$$\text{spese sostenute} = €17.360 \times 0,53 = €9.200,80$$

queste sono da considerarsi i costi totali annuali (CT)

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

$$Fp = \frac{RT_{fp}}{1} - \frac{CT_{fp}}{1} = \frac{€17.360}{1} - \frac{€9.200,80}{1} = € 8.160$$

$$Fp = € 8160$$

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.

Se si attualizza il valore ad oggi spalmando il tasso di interesse del 2.5% nei 7 anni successivi al è di si ha che il valore dei vigneti è di □/ha 18.000.

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

$$Vt = €/\text{ha } 18.000 \times 0,8265\text{ha} = €14.877$$

$$Vt = € 14.877$$

$$\text{Valore TOTALE Vigneto 193} = Fp + Vt = € 8.160 + € 14.877 = € 23.037$$

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

$$\text{Quota di } 1/3 = € 23.037 \times 1/3 = €7.680$$

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.

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  $0,0810+0,0780+0,1025+0,0950++0,0320 = 0,3885$ ) pari a 3.885mq. Poiché il terreno non è coltivato, benché sia stato affittato ai dei coltivatori della Coldiretti con regolare contatto (vedi Allegato n. 4), si ritiene opportuno calcolare solo il valore del terreno senza i frutti pendenti che di fatto sono assenti.

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 seminativi irrigui è di €/ha 12.981, dell'anno 2007

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

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

$$Vt = \text{€/ha } 14.491,82 \times 0,3885\text{ha} = \text{€ } 5.630,08$$

$$Vt = \text{€ } 5.630,08$$

Valore della quota di 1/3 pignorato al [REDACTED] =

$$\text{Quota di } 1/3 = \text{€ } 5.630,08 \times 1/3 = \text{€ } 1.876,70$$

Numero 6 - 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 Sa Mesa.

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

10.000

I produttori vitivinicoli vendono l'uva Vermentino, alle cantine al costo di  
1,20€/kg

Da cui otteniamo:

Il Prodotto Lordo Vendibile (PLV):  $30,683\text{t/anno} \times 1000 \times 1.20\text{€/kg} =$   
€36.819,60/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 =  $€36.819,60 \times 0.53 = €19.514,39$

queste sono da considerarsi i costi totali annuali (CT)

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

$$Fp = \frac{RT_{fp} - CT_{fp}}{1} = \frac{€36.819,60 - €19.514,39}{1} = €17.305,21$$

$$Fp = €17.305,21$$

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 15142,00 dell'anno  
2007

Se si attualizza il valore ad oggi spalmando il tasso di interesse del  
2.5% nei 7 anni successivi al è di si ha che il valore dei vigneti è di €/ha  
18.000

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

$$Vt = \text{€/ha } 18.000 \times 2,0455\text{ha} = €36.819,$$

$$Vt = €36.819$$

$$\text{Valore TOTALE vigneto } 21 = Fp + Vt = €17.305,21 + €36.819 =$$
$$= €54.124,21$$

valore della quota di 1/3 pignorato al

$$\text{Quota di } 1/3 = €54.124,21 \times 1/3 = €18.041,40$$

Uc

## CONCLUSIONI

In totale la somma del valore di tutte le quote ereditarie di 1/3 e di 1/6 di TUTTI i terreni pignorati all'esecutato è dato dalla seguente operazione:

Valore Azienda agricola pari a 1/3	€	64.913,40
Valore delle Serre pari a 1/3 ed 1/6	€	27.347,83
Valore vigneto fronte serre pari a 1/3	€	17.680
Valore vigneto 193 pari a 1/3	€	7.680
Valore terreno incolto pari a 1/3	€	1.876,70
Valore vigneto 21 pari a 1/3	€	18.041,40
<b>TOTALE ASSOLUTO</b>	<b>€</b>	<b>137.540</b>

Il valore complessivo di tutti i terreni è dato dalla seguente somma:

Valore Azienda agricola	€	197.740,20
Valore delle Serre	€	127.938,63
Valore vigneto fronte serre	€	53.039
Valore vigneto 193	€	23.037
Valore terreno incolto pari a 1/3	€	5.630
Valore vigneto 21 pari a 1/3	€	54.124,21
<b>TOTALE ASSOLUTO</b>	<b>€</b>	<b>461.509,04</b>

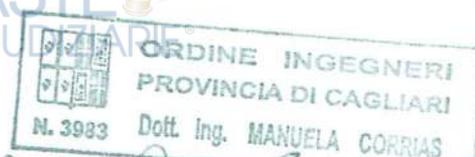
In conclusione si può considerare che l'ammontare del precetto, di €79.808 comprensivo inoltre degli interessi maturati negli anni e maturandi si dovrebbe riuscire a sanarlo con la vendita delle quote di 1/3 e di 1/6 di tutti i terreni pignorati.

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 Agenzia del territorio ufficio Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Giba, l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto di Cagliari nonché dai due sopralluoghi sulla 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 in evasione all'incarico ricevuto.

Cagliari li 12/02/2014

Il CTU

Ing. Manuela Corrias



37

## ALLEGATI

- 1) All.to n. 1 – Estratto mappe catastali Foglio 104 e Foglio 106;
- 2) All.to n. 2 – Certificato destinazione urbanistica dei terreni+ foto aerea terreni + planimetria fabbricati;
- 3) All.to n. 3 – Atto di provenienza ultraventennale;
- 4) All.to n. 4 – Contratti di affitto fondi rustici terreni dei mappali 2252 in parte – 859-193-1064-1068-1060; 2253 sub 4 Fabbricato D
- 5) All.to n. 5 – Contratti di affitto fondi rustici terreni dei mappali 1993-1991 – e tutte le n.3 serre;
- 6) All.to n. 6 – Accordo agrario in Deroga;
- 7) All.to n. 7 – Visure catastali di tutti i terreni;
- 8) All.to n. 8 – Nuovo accatastamento Azienda Vitivinicola e documento Docfa;
- 9) All.to n. 9 – Misura camerale dell'azienda;
- 10) All.to n.10 –Ortofoto anno 1967 dei fabbricati dell'azienda vitivinicola;
- 11) All.to n.11 – Documentazione fotografica
- 12) All.to n.12 –Norme tecniche attuazione NTA – del piano di fabbricazione comune di Giba.
- 13) All.to n.13 –Legge n.20/29 del 2012.
- 14) All.to n.14 –N. 3 Progetti approvati e n. 3 concessioni edilizie delle Serre.
- 15) All.to n.15 –Nota trascrizione atto di successione.
- 16) All.to n.15 –Verbali di accesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*llc*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

38  
ASTE  
GIUDIZIARIE®